

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva RGE n. 114/2023

tra:

Creditore:(Avv.)

Debitore: - C.F.:

Udienza di comparizione delle parti per il giorno 27.05.2025

Oggetto: Stima di Beni Immobili in Nocera Inferiore: via URBULANA n. 65 già via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa

Salerno **27.04.2025**

SOMMARI

1. PREMESSA	
2. SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	2
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED OPERAZIONI PRELIMINARI	3
4. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	5
5. ALLEGATI	18

PERIZIA DI STIMA**1. PREMESSA**

Io sottoscritto Architetto MATTEI ANTONIO residente e con studio professionale in Salerno alla via Panoramica n° 9C - iscritto all'albo degli Architetti PPC della provincia di Salerno al n° 1179, in qualità di CTU nominato dal Giudice Dottor....., quale perito estimatore di beni immobili, redige la presente Relazione di Stima per l'Esecuzione Immobiliare RGE n. 114/2023, **tra:**

Creditore:(Avv.);

Debitore: - **C.F.:**, nato ilin (...),
residente in Nocera Inferiore (SA) alla Via

DATA NOTIFICA PRECETTO 26-05-2023

DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO 29-06-2023

BENI IMMOBILI:

Nocera Inferiore, alla Via Giacomo Piccolomini D'Aragona, n. 179 (così riportato agli atti), ma in riscontro dei certificati anagrafici ho appurato che la nomenclatura è **via URBULANA n. 65 già via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179**, precisamente: appartamento composto da quattro vani ed accessori con annesso spazio coperto ad est.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore con i seguenti dati:,
Via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179, piano T, Cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, R.C. Euro
L'ipoteca in questione veniva regolarmente iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, con nota del

Custode giudiziario: Avv.

Il Creditore procedente ha effettuato gli adempimenti di rito:

- 2023 05 26 atto di precetto con il quale il creditore intimava al debitore di pagare la somma di € 54.452,11 a titolo di capitale residuo oltre spese;
- 2023 06 12 richiesta atto di pignoramento;
- 2023 07 21 notifica atto di pignoramento;
- 2023 08 09 trascrizione pignoramento al n. 28309;
- 2023 09 08 istanza di vendita;
- 2023 09 06 deposito relazione notarile (anche se non completa dei certificati anagrafici e delle visure catastali).

2. SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott., Notaio in Perugia, documentando quanto segue.

La Certificazione notarile ha evidenziato vari atti fino ad un atto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, dalla quale si evince che detti beni, attualmente *censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al*, via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 (oggi via URBULANA n. 65), piena proprietà 1/1 (che però non è così riportato sulla visura catastale *di seguito la spiegazione*), sono pervenuti al per i seguenti atti:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge presentata all'ufficio del Registro di Salerno il, trascritta il
- atto di Donazione Accettata a rogito dott. notaio in Nocera Inferiore del, Trascrizione del
- atto di Divisione riportato con Trascrizione del a rogito dott. notaio in Nocera Inferiore rep.

I beni riportati nell'atto di Pignoramento sono sostanzialmente gli stessi riportati nella relazione Notarile.

In secondo luogo, non ho trovato riscontro che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e neanche l'estratto catastale storico pertanto ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate tali documenti (cfr. allegati 01).

In terzo luogo, non ho trovato riscontro che il creditore procedente abbia depositato alcun **certificato** di stato civile dell'esecutato; pertanto, ho eseguito verifiche presso gli enti competenti contattando telematicamente o recandomi personalmente più volte presso i diversi uffici di seguito elencati, riscontrando quanto riportato al *Quesito n. 14* (cfr. allegati 14).

Ai fini della stima i diritti reali dei beni pignorati, sono di piena proprietà del signor in quota 1000/1000, ma, come accennato in precedenza e dettagliatamente descritto in seguito, negli archivi del catasto tale piena proprietà non è ancora riportata (cfr. allegati 01 - 05).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle formalità così come riportate nell'ispezione in allegato.

Tutto ciò premesso, io sottoscritto ANTONIO MATTEI, Architetto, avendo accettato l'incarico con PEC in data 27/01/2025 indirizzata a: "tribunale.nocerainferiore@civile.ptel.giustiziacert.it", procedo a redigere la Relazione eseguendo al contempo la Stima dei beni oggetto di Pignoramento.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED OPERAZIONI PRELIMINARI

In conformità a quanto stabilito dal Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), a seguito di avviso alle parti da parte del *Custode* Avv. ed unitamente a Lui, è stato fissato il primo accesso sui luoghi di causa nel *Comune di Nocera Inferiore alla via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 (ovvero via URBULANA n. 65) censito in Catasto Urbano:*, per il giorno 21.02.2025 alle ore 09.30, ma giunti sul luogo non trovavamo nessuna delle parti. Pertanto, il Custode concordava un nuovo accesso per il giorno 10.03.2025, al quale presenziava l'esecutato e durante tale accesso si sono svolte le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima - giusto Verbale del 10.03.25 (cfr. Allegato 15).

Al sopralluogo erano presenti: il debitore e la signora occupante (in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo rinnovato nel 2023 e con canone di locazione pari a € 220 mensili), in possesso dell'immobile; durante l'accesso ho ispezionato i beni oggetto di stima e ho effettuato le verifiche dimensionali (cosiddetti rilievi metrici) dell'immobile sulla scorta degli elaborati estratti dal sito dell'Agenzia del Territorio per poterne verificare la congruenza anche con gli elaborati presenti al Comune di Nocera Inferiore (Licenze, Concessioni, ecc.) ed inoltre, ho eseguito un'ampia documentazione fotografica (cfr. Allegati 02 - 07).

Intestazione degli immobili indicati ed elenco dei diritti e oneri reali sui beni immobili:

..... nato ilin Nocera Inferiore (SA) C.F.:, Proprietà 1/1, dati derivanti da: Donazione: TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del- Registro ParticolareRegistro GeneralePubblico ufficiale DOTT.Repertorio e TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del- Registro ParticolareRegistro GeneralePubblico ufficiale DOTT.RepertoriodelATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
A completamento di tale situazione si precisa che, non è stata effettuata la voltura catastale alla morte della Signora madre dell'esecutato e usufruttuaria del bene, per registrare la riunione dell'usufrutto (ciò è dettagliato nei paragrafi successivi), in quanto negli archivi del catasto tale piena proprietà non è ancora riportata (cfr. Allegati 01 - 04).

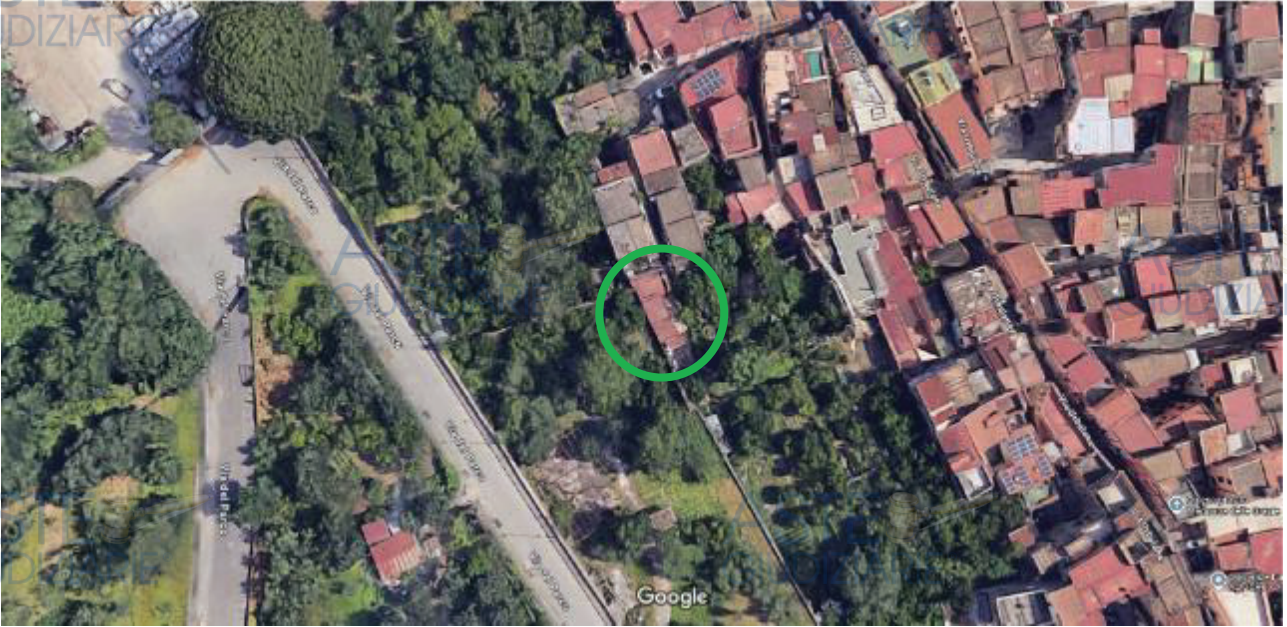
Il signor C.F.:- nato ilin Nocera Inferiore (SA), e residente a Nocera Inferiore (SA), alla Via, unitamente alla moglie, C.F.:, in comunione dei beni con l'esecutato Signor(cfr. Allegati 1 e 2), in qualità di debitore, nei confronti dellache con atto di pignoramento intimava il pagamento della somma di € 54.452,11 oltre accessori, non effettuando i pagamenti richiesti si vedeva sottoporre a pignoramento i seguenti beni di sua proprietà (.....):

Tale pignoramento è stato trascritto TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio /2023 del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in NOCERA INFERIORE(SA).

Si riporta un inquadramento dei tre beni estratti da una visualizzazione di Google maps.



Inquadramento - Nocera Inferiore - Via G. P. D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65



Particolare - Nocera Inferiore - Via G. P. D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65

Per quanto concerne le verifiche urbanistiche sul fabbricato mi sono recato personalmente più volte nei diversi uffici del Comune di *Nocera Inferiore* (SA), riscontrando quanto riportato e negli allegati (cfr. Allegato 06).

4. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali sono di piena ed intera proprietà in testa al signor *(si ribadisce che non è stata effettuata la voltura catastale alla morte della Signora madre dell'esecutato e usufruttuaria del bene, per registrare la riunione dell'usufrutto e la concretizzazione della piena proprietà e negli archivi del catasto tale piena proprietà non è ancora riportata)* ed i beni sono quelli riportati nell'atto di Pignoramento: in Nocera Inferiore (SA), al, via *Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179* – ad oggi la nomenclatura della strada è: via Urbulana n. 65.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale dei fabbricati in cui è inserito il bene, dalla quale si evince che il bene confina: a nord con fabbricato senza soluzione di continuità (particella ...), a est e a sud con corte comune (particella ...), a ovest con terreno (particella ...) (cfr. allegati 01).

L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori con annesso spazio esterno coperto da tettoia, il manufatto si può definire isolato in quanto realizzato su un unico livello terraneo e contornato da area a cielo libero, in particolare il lato retrostante è addossato al terrapieno, unico lato in aderenza ad altro fabbricato è quello del vecchio impianto, i primi due vani, mentre gli altri due lati sono prospicienti su spazio comune dal quale si aprono i tre accessi alla struttura. In allegato sono riportati gli estratti catastali dai quali si riscontra: la categoria, la consistenza e la rendita (cfr. allegati 01-02-06).



Sovrapposizioni ortofoto - mappa catastale (da Geoportale) immobili in via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

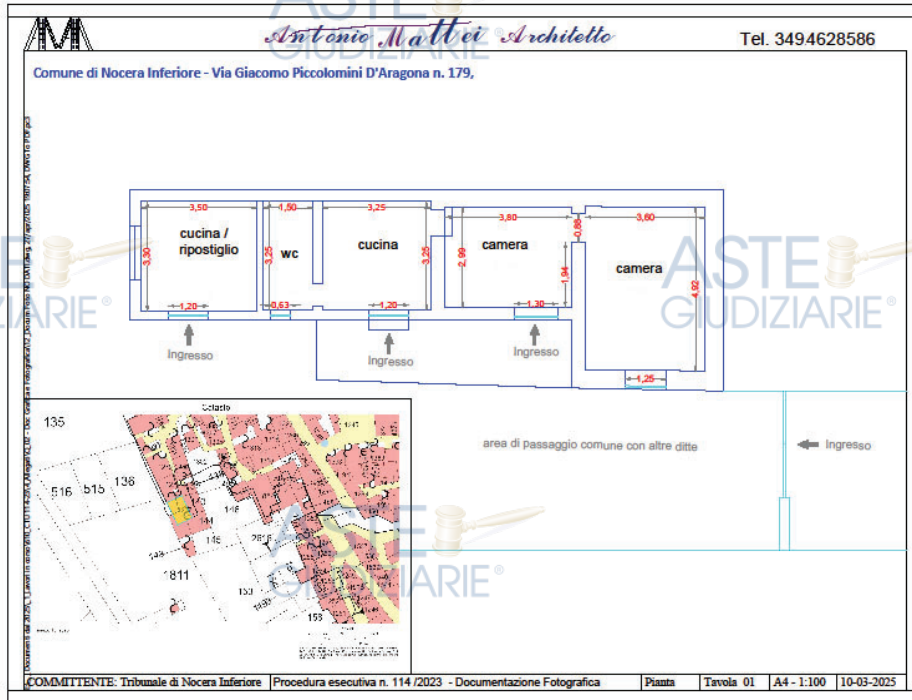
Il compendio immobiliare staggito è costituito da un immobile ubicato in zona periferica del Comune di Nocera Inferiore, precisamente in una zona denominata Piedimonte precisamente alla via URBULANA n. 65 (poco distante dal Tribunale di Nocera Inferiore), trattasi di uno stabile costituito su un unico livello destinato a civile abitazione. Pertanto un Lotto Unico.

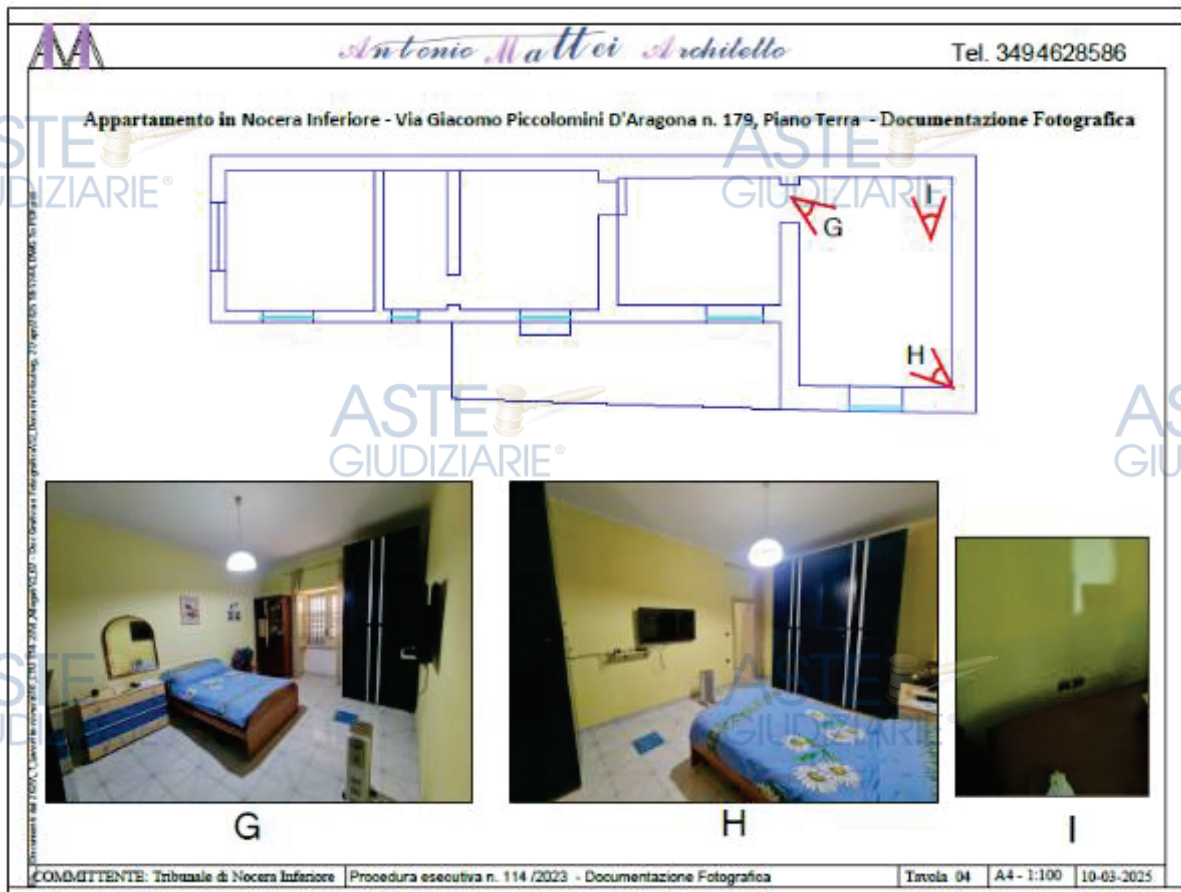
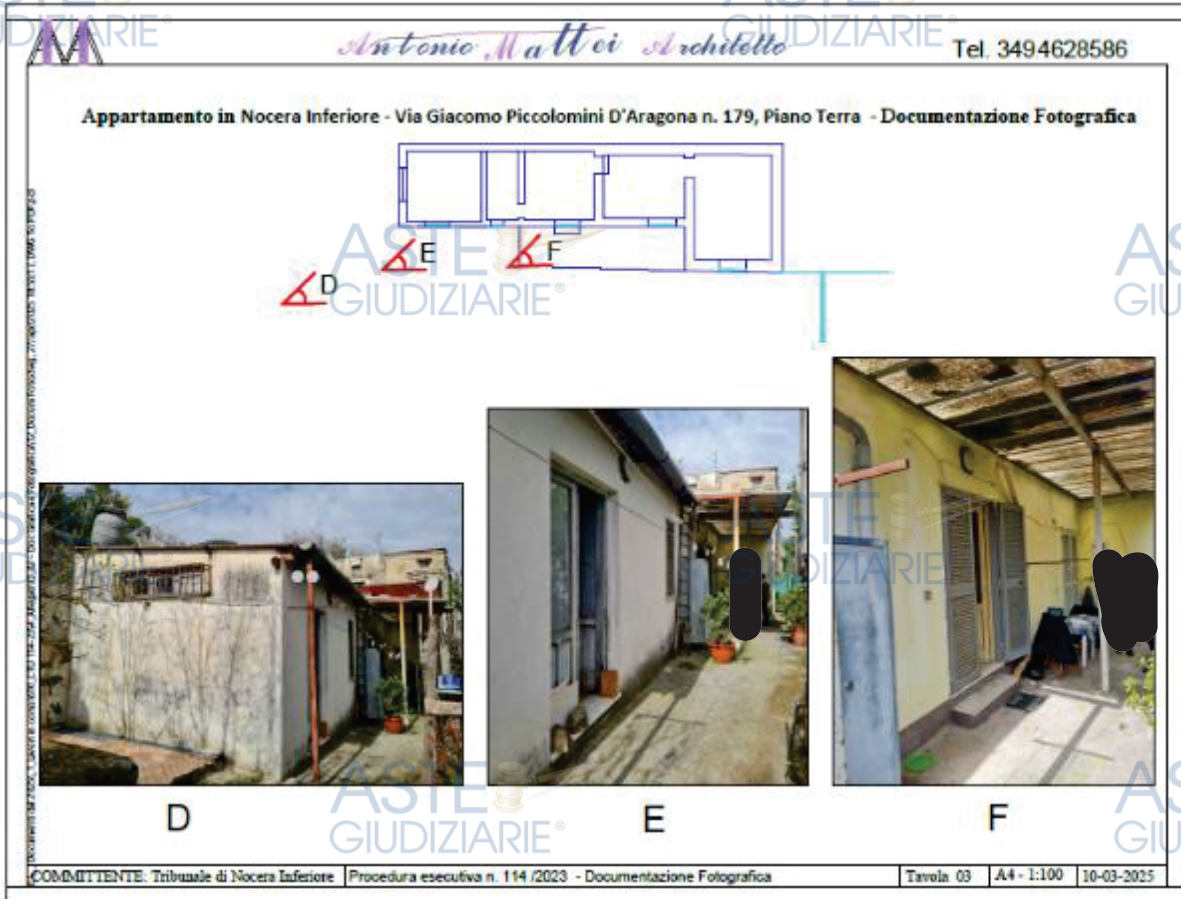
Situato in zona delimitata quale centro di interesse storico, anche se periferica rispetto al centro cittadino; l'accesso al cancello d'ingresso rispetto alla stradina carrabile dista circa 30 metri e circa 80 metri dalla strada principale. Si nota che nelle immediate vicinanze sono presenti vecchi stabili abbandonati e fatiscenti.

Nel dettaglio il cespite ubicato nel Comune di Nocera Inferiore, consiste in:

Appartamento composto da quattro vani ed accessori con annesso spazio esterno coperto da tettoia, il manufatto si può definire isolato in quanto realizzato su un unico livello terraneo e contornato da area a cielo libero. Sviluppato in lunghezza, presenta dimensioni pari a circa metri 18 per 3,80/5,80, ed è stato realizzato in epoche differenti, il primo impianto corrispondente alle camere 1 - 2 è abbastanza antico (ed è l'unico lato in aderenza ad altro fabbricato) mentre l'ampliamento è stato realizzato con concessione in Sanatoria n.....delconsistente in tre vani definiti: cucina, wc e cucina/ripostiglio, realizzato con tipologia strutturale più moderna. L'appartamento è tenuto in condizioni discrete di manutenzione anche se presenta tracce di umidità dovute anche al fatto che le pareti retrostanti sono addossate al terrapieno, mentre altre due pareti sono prospicienti su spazio comune a cielo libero, dal quale si aprono i tre accessi alla struttura; unico

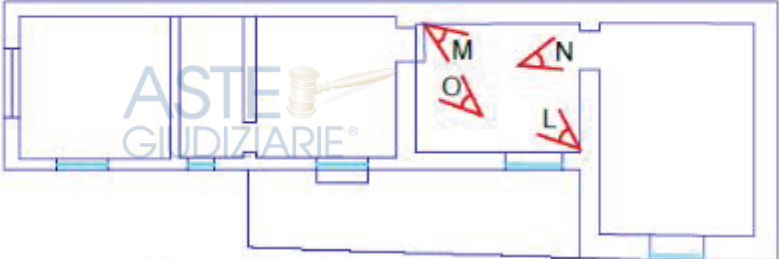
lato in aderenza ad altro fabbricato è quello del vecchio impianto, di cui fanno parte i primi due vani. La copertura dell'immobile è differente tra la zona più antica e quella dei vani edificati alla fine degli anni '80 (cucina, wc e ripostiglio) realizzata con una struttura leggera e non propriamente coibentata a regola d'arte. Censito al Catasto Urbano con categoria A4 classe 2, consistenza 4,5 vani, al Tali considerazioni sono valide alla data dei sopralluoghi effettuati tutti nel giorno 10 marzo 2025 e riportate di seguito nella documentazione grafica e fotografica (cfr. allegati 02).

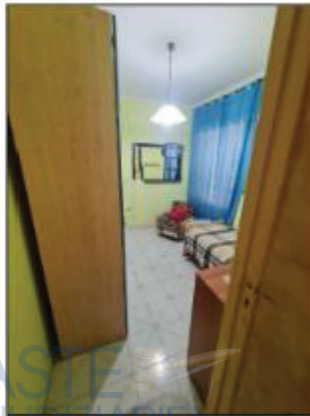




Antonio Mattei Architetto Tel. 3494628586

Appartamento in Nocera Inferiore - Via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179, Piano Terra - Documentazione Fotografica







L M N O

COMMITTENTE: Tribunale di Nocera Inferiore | Procedura esecutiva n. 114 /2023 - Documentazione Fotografica | Tavola 05 | A4 - 1:100 | 10-03-2025

Antonio Mattei Architetto Tel. 3494628586

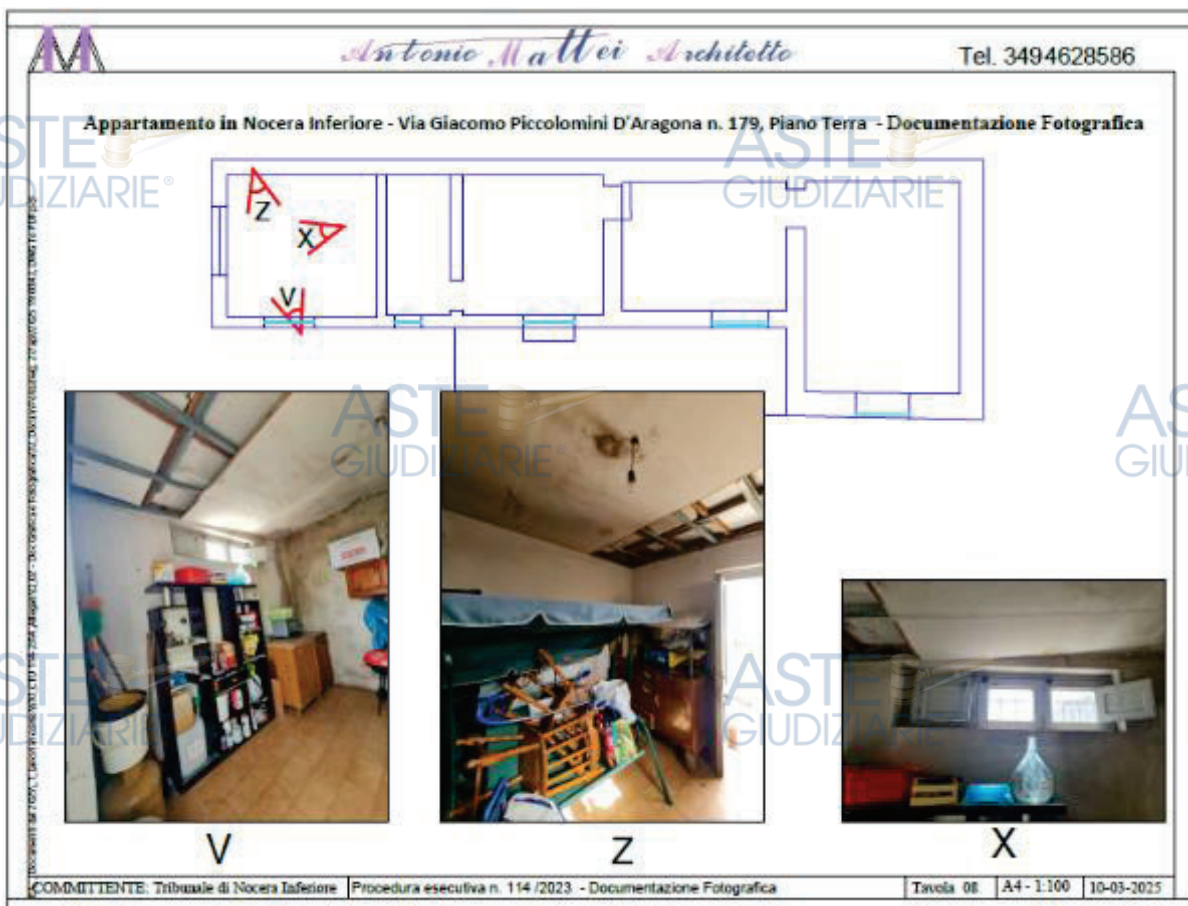
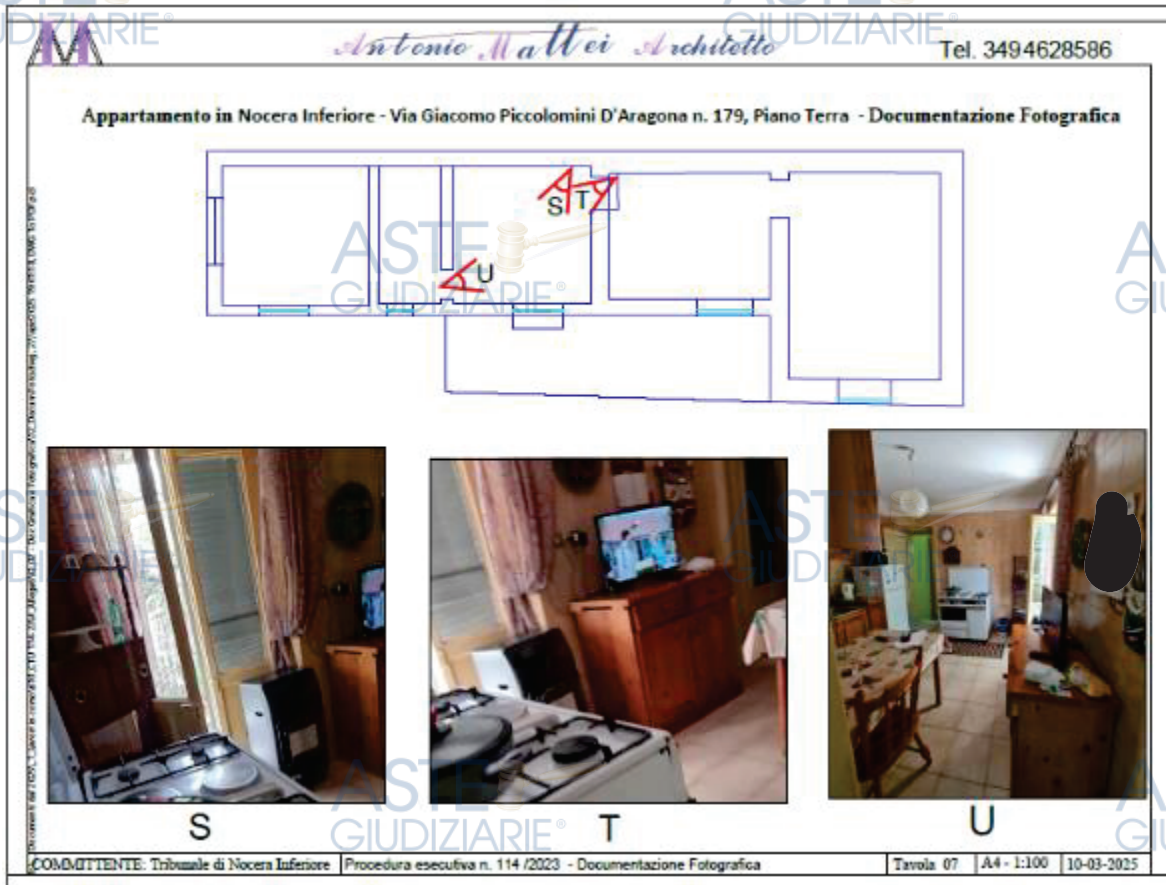
Appartamento in Nocera Inferiore - Via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179, Piano Terra - Documentazione Fotografica






P Q R

COMMITTENTE: Tribunale di Nocera Inferiore | Procedura esecutiva n. 114 /2023 - Documentazione Fotografica | Tavola 06 | A4 - 1:100 | 10-03-2025



QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Gli immobili pignorati sono identificati al NCEU così come riportato in allegato

	Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Categoria
Appartamento	...	...	...	Via G. Piccol. D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65	A4

Dalla Certificazione notarile e dalle ricerche effettuate il bene risulta di Piena ed intera proprietà 1/1 in testa all'esecutato, composta da Appartamento di quattro vani ed accessori con annesso spazio coperto da tettoia distribuito su un unico livello terraneo, sito in via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65.

Dalle Visure catastali sull'immobile risulta che le Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Nocera Inferiore (F912) (SA); originariamente erano presenti i due subalterni; soppressi nel

La planimetria reale dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quella presente agli atti riportata al catasto, come si riscontra nella sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. Allegati 01).

Si evidenzia che, dall'ultima visura effettuata in data 10/04/2025 agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali) quale Intestazione attuale dell'immobile risultano - totale intestati: 5, così suddivisi:

1.(CF)(madre);
nata a NOCERA INFERIORE (SA) il Diritto di: Usufrutto per 1/1
2. (CF)(sorella)
nata a NOCERA INFERIORE (SA) il Diritto di: Proprietà per 3/9
3. (CF)
nata a NOCERA INFERIORE (SA) il Diritto di: Nuda proprietà per 1/9
4. (CF)(esecutato)
nato a NOCERA INFERIORE (SA) il Diritto di: Proprietà per 3/9
5. (CF)
nato a NOCERA INFERIORE (SA) il Diritto di: Nuda proprietà per 2/9

Da ciò si evince che non sono state effettuati gli adempimenti a seguito di alcuni atti, in particolare non sono state eseguite le volture catastali per la Divisione del 1994 e soprattutto l'ultima Voltura a seguito della morte dimadre dell'esecutato avvenuta in data, usufruttuaria, del bene; pertanto con tale evento avviene il ricongiungimento della piena proprietà all'esecutato signor in quanto estinto il diritto di usufrutto la nuda proprietà si consolida automaticamente e il nudo proprietario diventa pieno proprietario.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

I beni immobili in esame sono di piena proprietà del signor e consistono in:

Piena ed intera proprietà 1/1 ubicata alla via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65, trattasi di un **Appartamento** composto da quattro vani ed accessori con annesso spazio esterno coperto da tettoia, manufatto isolato su un unico livello contornato da area a cielo

libero. Dimensioni pari a circa metri 18 per 3,80 /5,80. Tenuto in condizioni discrete di manutenzione si accede da spazio comune a cielo libero, dal quale si aprono tre accessi alla struttura. Confina: a nord con fabbricato senza soluzione di continuità (particella ...), a est e a sud con corte comune (particella), a ovest con terreno (particella). Riportato in catasto al

Rispetto alla strada principale **via Urbulana n. 65**, dista poche decine di metri, attraverso una stradina in salita che porta in un piccolo slargo dal quale si accede ad un tratto pedonale (circa metri 30) che termina al cancello d'ingresso che apre sull'area comune dalla quale si accede ai locali.

Essendo realizzato in epoche differenti, in quanto il primo impianto, corrispondente alle camere 1 - 2, è abbastanza antico (agli uffici comunali non è stato reperito alcun dato) mentre l'ampliamento è stato realizzato con concessione in Sanatoria n.....del(rilasciata al Signor) consistente in tre vani (cucina, wc e soggiorno pranzo), si nota la differenza nella tipologia strutturale.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto redatto per la Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore (cfr. allegati 02 - 04 - 06).

Il PREZZO BASE, considerando la stima calcolata pari a € 45.796,00 a cui vanno detratti eventuali altri costi oltre quelli per sanare i tributi arretrati con il Comune di Nocera Inferiore (cfr. Allegato 11).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I beni immobili in esame: **Appartamento** in Nocera Inferiore al **via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65** - riportato in Catasto Urbano con categoria A4 Abitazione di tipo popolare al

Il bene risulta pervenuto all'esecutato attraverso i seguenti passaggi:

- a. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di il - padre dell'esecutato, trascritta in data Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del (Atto Causa Mortis del) - che lascia a i Diritti di proprietà pari a 1/3 sul bene in esame.
- b. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione del- Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale Dott. Repertorio: in tale atto la signora madre dell'esecutato, dona la sua quota di 1/3 del bene in esame per Diritti di nuda proprietà ai figli così ripartita: 2/9 a e 1/9 a, riservando a Lei l'usufrutto;

Si evidenzia che tali diritti sono gli ultimi riportati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla Visura catastale del 11/04/2025.

- c. ATTO TRA VIVI - DIVISIONE del trascritto il Pubblico ufficiale Notaio Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n.- Registro Particolare- Registro Generale in atti dal; con tale atto i germani e sciolgono lo stato di comunione relativo agli immobili di cui sono comproprietari tra cui quello in esame, dividendo i beni donati dalla madre ed ereditati dal padre e pattuendo che l'immobile al (oggetto della presente esecuzione immobiliare) viene attribuito al condividente per Diritti di piena proprietà pari a 2/3 indivisi e nuda proprietà pari a 1/3 indiviso salvo il diritto di usufrutto per la madre

Riassumendo: dalle Visure Catastali i diritti di proprietà sono riportati come nell'atto di Donazione (vedi punto b.), primo dei due atti eseguiti contestualmente in data mentre si sarebbe dovuta effettuare la voltura dell'atto di Divisione con la quale i germani si dividevano le proprietà donate dalla madre e dal padre, pertanto venivano così ripartiti i diritti: Coppola Enrico aveva i 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà rispetto al bene in esame. Successivamente in morte della madre avvenuta in data, essendo usufruttuaria sul suddetto bene – avveniva il ricongiungimento della piena proprietà 1/1 all'esecutato signor in quanto, estinto il diritto di usufrutto la nuda proprietà si consolida automaticamente e il nudo proprietario diventa pieno proprietario.

Si evidenzia, quindi, che non è stata eseguita la Voltura in morte della madre dell'esecutato, Signoraavvenuta in data; con la quale si attesta presso l'Agenzia delle Entrate che il signor ha acquisito il Diritto di: Piena Proprietà per 1/1 (cfr. allegati 01-05).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Appartamento in Nocera Inferiore al via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65 - riportato in Catasto Urbano con categoria A4 Abitazione di tipo popolare al; disposto su unico livello terraneo; realizzato in epoche diverse, con due vani (facenti parte di una più ampia struttura antica - agli uffici comunali non è stato reperito alcun dato – ma anche dallo spessore e tipologia delle pareti si evince che potrebbe essere dei primi anni del 1900) e una parte realizzata in aderenza in epoca recente con altri due vani e servizio igienico. Ha dimensioni pari a circa metri 18 in lunghezza per 3,80 /5,80 in larghezza; l'immobile presenta le caratteristiche di una casa isolata, anche se ci sono altre abitazioni nei dintorni. L'intera struttura è composta da quattro vani e Bagno con annesso spazio esterno coperto da tettoia, tre dei quattro locali hanno accesso direttamente da spazio esterno comune.

I tre vani con bagno adibiti ad appartamento sono tenuti in discrete condizioni anche se presentano qualche macchia di condensa sulla parete retrostante dovuta al contatto con il terreno, il quarto ha accesso solo dall'esterno in quanto non comunicante con gli altri tre ed al momento è adibito a deposito. L'ingresso principale avviene direttamente nella cucina, dalla quale si accede al bagno e alla prima camera e da questa in sequenza alla seconda.

Il vano adibito a deposito anche se con destinazione cucina non verte in buone condizioni con vistose zone di umidità e infiltrazioni con la copertura non perfetta e in cattive condizioni di manutenzione. I vani sono aerati e soleggiati, hanno superficie Commerciale pari a circa 78 mq, mentre internamente la superficie calpestabile è pari a circa 56,80 mq; censito al Catasto Urbano con categoria A2 Abitazione di tipo popolare, al

Il contesto in cui è inserito l'immobile dal PUC risulta delimitato quale centro di interesse storico, anche se periferico rispetto al centro cittadino; si nota, inoltre, che il nucleo è formato da vecchi stabili alcuni dei quali abbandonati e in condizioni fatiscenti.

Essendo realizzato in epoche differenti, in quanto il primo impianto, corrispondente alle camere 1 – 2, è abbastanza antico (agli uffici comunali non è stato reperito alcun dato) mentre l'ampliamento è stato realizzato con **concessione in Sanatoria n.....del**(rilasciata al Signor) consistente in tre vani (cucina, wc e soggiorno pranzo), si nota la differenza nella tipologia strutturale.

Dalle risultanze degli strumenti urbanistici (PUC) presenti sul sito del Comune di Nocera inferiore, l'area in cui ricade il manufatto risulta (cfr. Allegato 06).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Appartamento in Nocera Inferiore in via Giacomo Piccolomini D'Aragona n. 179 oggi via URBULANA n. 65, non è occupato dall'esecutato, ma da un soggetto terzo, la **Signora**, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo Registrato in data 4 marzo 2015 al n.serie 3T - con canone di locazione pari a € 220 mensili (consono all'immobile), contratto con decorrenza dalal e rinnovato per altri 4 anni fino al....., prorogato il n.presso l'ufficio di UT Pagani fino al, pertanto regolarmente in essere.

In virtù di quanto appurato in sede di sopralluogo, che l'immobile è occupato da soggetti terzi con titolo, si ritiene opportuno considerare giusto il canone d'affitto versato (cfr. Allegato 07).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

A seguito di richiesta alla cancelleria del Tribunale ho ricevuto risposta che non risultano procedure pendenti a carico dell'esecutato (cfr. Allegato 08).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
 - Tav. 1.2.4:a: Pericolosità da Frana - P1 - Pericolosità bassa;
 - Tav. 1.2.4:b: Rischio da frana - R1 - Rischio moderato;
 - Tav. 1.2.4.d.: Rischio idraulico NO;
 - Tav. 1.2.5: Carta dei vincoli paesistici, storico-architettonici e archeologici - DM 8/6/1971(?);
 - Tav. 1.3.1: Piani per gli Insediamenti Produttivi - PIP : Zona A2 Interesse Storico ;
 - Tav. 2.5.1: Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14).

Per una maggior comprensione si veda gli allegati (cfr. Allegato 01-05-06-08).

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Altre trascrizioni: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

No.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

No.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per quanto concerne le spese di gestione degli immobili si fa presente che il bene pignorato è un immobile isolato che non fa parte di condominio o similari.

Mentre ci sono Provvedimenti che il Comune di Nocera Inferiore ha intrapreso per il recupero dei crediti vantati in merito al versamento dell'IMU e della TARI (cfr. allegato 11), dal prospetto rilasciato dall'Ente risulta che:

Per quanto riguarda l'IMU.

Ingiunzione per provv. anni:

- 2018 € 334,00
- 2019 € 333,00
- 2020 € 332,00
- 2021 € 332,00
- 2022 € 329,00

Ingiunzione per provv. anni:

- 2011 € 10,50
- 2010 € 10,50
- 2009 € 60,50
- 2008 € 12,50
- 2007 € 58,50

anno 2023 € 247,00 (* eventualmente da rivalutare)

anno 2024 € 247,00 (* eventualmente da rivalutare)

() da tenere presente che gli importi del 2023 e del 2024 di € 247,00 ciascuno, trattasi solo dell'imposta ordinaria da pagare ogni anno.*

Per quanto riguarda la TARI.

Provvedimenti anni:

- n. 13609/20 Saldo € 27,00 anno 2017
- n. 10753/21 € 608,00 anno 2018
- n. 732/22 € 610,00 anno 2019
- anno 2021 € 403,00
- anno 2022 € 403,00

da tenere presente che gli importi del 2021 e del 2023 di € 403,00 ciascuno, trattasi solo dell'imposta ordinaria da pagare ogni anno (cfr. allegato 11).

Pertanto, come riportato dal prospetto dell'ufficio tributi del Comune di Nocera Inferiore:

il Totale IMU (considerato per gli anni che vanno dal 2007 al 2011 e gli anni dal 2018 al 2024) è pari a $(334+333+332+332+329+10.5+10.5+60.5+12.5+58.5+247+247) = \text{€ } 2306,50$

Mentre il Totale per la TARI (considerato per gli anni 2017 – 2018 – 2019 - 2021 - 2022) è pari a $(27+608+610+403+403) = \text{€ } 2051,00$

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Criterio di stima adottato per il bene pignorato suddiviso in tre Lotti**

Per determinare il valore commerciale del bene al pari di un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone e cose, si è proceduto con l'applicazione del "confronto di mercato" si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti recentemente e/o in offerta, "criterio del più probabile valore di mercato", che esprime il rapporto tra un determinato bene e la relativa monetizzazione dello stesso,

rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il riscontro è stato effettuato tra:

- il valore medio al metro quadrato nella zona in oggetto riportato dall'Agenzia del Territorio: OMI Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - primo Semestre 2024 – elaborazione del 04-NOV-2024
- il valore medio estratto dal riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità dello stesso tipo nella stessa zona, effettuate tramite agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai siti internet;
- il valore medio estratto dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita; (cfr. allegati 12).

Dalla media di questi tre dati ho estratto il costo al metro quadro per la prima definizione del valore del Lotto, come riportato nello schema seguente:

da: Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI - Semestre 2024/1	739,50 €
da siti Internet specializzati	566,25 €
da: https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa#	416,34 €
Calcolo del valore al mq: media tra i valori riscontrati	574,03 €

I valori così riscontrati saranno moltiplicati per la superficie commerciale dei singoli Lotti ottenendo il l'intero Valore di ciascun bene. A questi valori verrà applicata la quota di diritto di proprietà e si andrà poi a decurtare le eventuali spese e/o costi, determinando così il Valore finale del bene per la Vendita. Si precisa che, per la stima del bene pignorato, si sono considerati una serie di fattori quali ad esempio: l'ubicazione degli immobili, il contesto in cui è inserito il fabbricato contenente l'immobile in esame, i servizi offerti in zona, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato in cui è inserito il bene e in che condizioni verte internamente il bene stesso, se gli impianti sono funzionanti, ecc; così come definiti nella **Determinazione del valore al mq e PREZZO BASE D'ASTA** (cfr. allegati 12).

Calcolo delle superfici: superficie commerciale - valore al mq e totale - adeguamenti e correzioni della stima per LOTTO

Pertanto, considerando il valore €/mq, moltiplicando detto valore per la superficie commerciale, per un immobile in condizioni di fruibilità normale si potrebbe ottenere una stima del bene:

$$V = Sc \times Vmq \text{ (espresso in €/mq)}$$

con

V = valutazione dell'immobile;

Sc = superficie commerciale;

Vmq = valore a metro quadrato.

Regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale (Agenzia delle Entrate).

SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione:

Vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Superficie omogeneizzata: Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Balconi, terrazzi e similari: Va computata come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

(Estratto da: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*).

Appartamento in Nocera Inferiore al via URBULANA n. 65:

	sup. netta	sup com.le	€/ mq
Appartamento	58,30	76,70	
<i>area esterna</i>	14,50	1,45	
		78,15	574,03 €
Moltiplicando la Superficie Commerciale per il valore a mq si ha:			
PREZZO DI VENDITA dell'intero Immobile al quale decurtare le spese			€ 44.860,54

Detraendo le spese per IMU e TARI, si ottiene il prezzo a base d'asta (cfr. allegati 11 - 12).

DIRITTI E ONERI REALI	1/1
spese:	
a detrarre IMU (2007-2011)	-€ 152,50
a detrarre IMU (2018-2022)	-€ 1.660,00
a detrarre IMU (2023-2024)	-€ 494,00
a detrarre TARI (da 2017 a 2019 e 2021-2022)	-€ 2.051,00
a detrarre per a voltura catastale	- € 800,00
PREZZO DI VENDITA al netto delle Spese	39.703,04 €
PREZZO DI VENDITA a base d'Asta	39.500,00 €



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

NO

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato è: Nato il in NOCERA INFERIORE (SA):

- Risulta iscritto all'indirizzo NOCERA INFERIORE in VIA

Mentre la C.F. - non esecutata:

- nata il in (RM) risulta iscritta all'indirizzo NOCERA INFERIORE in VIA - Lettera: B

Pertanto, come si evince dalle risultanze dei registri di stato civile, dall'estratto per riassunto dal Registro degli atti di MATRIMONIO del Comune di lo stato civile dell'esecutato è:

- CONTRATTO MATRIMONIO il a (.....) atto N.
..... (cfr. Allegati 14).

5. ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto-catastale - Estratti di Mappa, Visure catastali e planimetrie;
2. Documentazione Grafica e Fotografica;
3. Sovrapposizione Stato dei luoghi-Catastale;
4. schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. Titoli di proprietà e ispezioni ipotecarie;
6. Titoli edilizi-urbanistici: Concessione in sanatoria; - Sovrapposizione Stato dei luoghi-Progetto Assentito;
7. Contratto Locazione - Certificato di Residenza Storico Occupante;
8. Vincoli e Oneri Giuridici;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale - NO;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo - NO;
11. Spese - Tributi pendenti Comune Nocera Inferiore;
12. Valutazione dei beni;
13. Valutazione quota indivisa - NO;
14. Certificati di Residenza - Stato Civile - matrimonio;
15. Verbali di Accesso.

Salerno, 27.04.2025

