



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA. R.G.E. N.116/2022

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

G.E. DOTT. PASQUALE VELLECA

ESPERTO

Arch. Laura Pellegrino

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 – Consulente Tecnico Esperto: Arch. Laura Pellegrino-



PREMESSA**CONFERIMENTO INCARICO**

Con Ordinanza del 24.02.2023, resa dal Tribunale di Nocera Inferiore nella persona del G.E. dott. Pasquale Velleca la scrivente, Arch. Laura Pellegrino, è stata nominata tecnico *esperto per la stima* dei beni inerenti la Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 116/2022 pendente presso il Tribunale di Nocera Inferiore promossa dalle sig.re [REDACTED] nei confronti della ditta [REDACTED] SRL con sede in Santa Maria la Carità (NA) in via [REDACTED],- P.IVA e C.F: 0 [REDACTED] Amministratore Unico Sig. [REDACTED] e domiciliato presso la carica - avente ad oggetto le unità immobiliari site nel Comune di Pagani (SA) identificate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno come di seguito:

- *Immobile sito alla via Filettine, piano S1-T, foglio 5 part.lla 191, sub 86, cat. C/6,*
- *Immobile sito alla via Filettine, piano S1-T, foglio 5 part.lla 191, sub 153, cat. A/5,*
- *Immobile sito alla via Giacomo Leopardi, piano S1, foglio 8, part.1697, sub 3, cat C/6,*
- *Agrumeto, foglio 8, part.lla 1648, reddito dominicale €43,07, reddito agrario €9,69, superficie 987mq.*

Nel medesimo atto, venivano elencati i quesiti ed indicate le modalità di svolgimento dell'attività peritale nonché fissata la data dell'udienza al 10.10.2023, con successivo atto prorogata, al 12.12.2023 e la disposizione di deposito della stima almeno trenta giorni prima dell'udienza con contestuale invio di copia alle parti.

La scrivente in data 13.03.2023 ha depositato telematicamente l'accettazione dell'incarico in parola.

OPERAZIONI PERITALI

Il **primo accesso** è stato eseguito in data 14.04.2023 alle ore 15:00, previa comunicazione alla parte interessata a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) del Custode giudiziario Avv. Giulia Formosa. La sottoscritta C.T.U. si recava in Pagani presso gli immobili pignorati ubicati in Via G. Leopardi ed in Via Filettine, unitamente al Custode giudiziario ed alla continua presenza del Geom. Danilo Conte, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli al numero 7125, a seguito dell'incarico conferitogli dal sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Pertanto, sulla scorta della documentazione catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, la scrivente prendeva atto dei luoghi su cui erano ubicati gli immobili pignorati e provvedeva ad effettuare i rilievi fotografici solo dell'unità immobiliare, ad uso box auto, ubicato in Via Filettine, nonché delle aree esterne e del lotto di terreno siti in via G. Leopardi, essendo venuta a conoscenza dal tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED], Geom. [REDACTED] dell'impossibilità di visionare

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 - Consulente Tecnico Esperto: Arch. Laura Pellegrino-

l'immobile pignorato ,ad uso box auto, sito alla via Giacomo Leopardi (individuato in Catasto Fabbricati al piano S1,foglio 8, part.1697, sub 3, cat C/6) poiché di altra proprietà.

Parimenti, per l'immobile sito alla via Filettine, piano S1-T, (*individuato in Catasto Fabbricati al foglio 5 part.lla 191, sub 153, cat. A/5*), il Geom. [REDACTED] (tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED]), ha comunicato l'inesistenza dell'unità immobiliare poiché avente origine da un vecchio fabbricato demolito in conseguenza dell'esecuzione dell'intero complesso edilizio attualmente denominato " Parco delle Rose".

Da quanto rappresentato si è potuto accedere soltanto all'interno dell'unità immobiliare ad uso box auto sita in via Filettine al piano S1 ed identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 part.lla 191, sub 86, cat. C/6, attualmente ricadente all'interno del Complesso residenziale denominato " Parco delle Rose".

Allo stato il locale risultava utilizzato dalla ditta [REDACTED] come deposito di materiale vario.

Accertato il perdurare della situazione di utilizzo del bene da parte della ditta escutata, su richiesta del Custode Giudiziario, la scrivente CTU provvedeva a depositare in data 06.06.2023 la perizia estimativa per la valutazione dell'indennità di occupazione mensile del locale in argomento, quantificato in €.144,00 (diconsi euro centoquarantaquattro) a carico della ditta [REDACTED]

Il secondo accesso, attese le circostanze sopra indicate, è stato compiuto in data 12.06.2023 (previa comunicazione alla ditta [REDACTED] eseguita in data 06.06.2023 a mezzo p.e.c. dal Custode giudiziario Avv. [REDACTED]) dalla sottoscritta C.T.U. unitamente al Custode giudiziario ed alla continua presenza del Geom. [REDACTED] e (incaricato dalla ditta [REDACTED]) per eseguire il rilievo planimetrico dell'immobile ad uso box auto ubicato in Via Filettine e ricadente all'interno del complesso residenziale " Parco delle Rose".

Successivamente le operazioni sono proseguite presso gli Enti pubblici onde reperire tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'elaborato peritale in oggetto.

Con nota pec del 23.05.2023 assunta al protocollo del Comune di Pagani al n.20659 e successivo sollecito/diffida pec del 04.07.2023, assunta al protocollo del Comune di Pagani al n. 26642 , la scrivente ha trasmesso al Settore Pianificazione Urbanistica- Sportello SUE- l'Istanza di Accesso Atti (ai sensi della L.241/90) interessante tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva in parola.

In data 27.09.2023 la scrivente ha espletato l'accesso agli atti tecnici depositati presso il Comune di Pagani, prendendo visione ed estraendo copia cartacea dei titoli edilizi e dei grafici relativi ai beni pignorati nonché ha richiesto ed ottenuto la Certificazione di Destinazione Urbanistica prot.37890 del 27.09.2023 per il lotto di terreno, ubicato in Via G. Leopardi ed individuato in Catasto Terreni al *foglio 8,part.lla 1648, reddito dominicale €.43,07, reddito agrario €.9,69, superficie 987mq. .*

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 – Consulente Tecnico Esperto: Arch. *Laura Pellegrino*-

Il terzo accesso è stato espletato in data 19.10.2023 (previa comunicazione alla parte interessata trasmessa dal Custode giudiziario Avv. Giulia Formosa) dalla sottoscritta C.T.U. unitamente al Custode giudiziario ed alla continua presenza del [REDACTED] (incaricato dalla ditta [REDACTED]) per esecuzione dell'Ordine di liberazione dell'immobile (ex art.560 c.p.c.) del locale uso *box auto* ubicato in Via Filettine ed individuato in Catasto Fabbricato del Comune di Pagani al Foglio 5 part.191 sub.86, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 48, rendita €.82,43, ricadente nel Complesso residenziale denominato " Parco delle Rose".¹

Si precisa che tra gli immobili pignorati NON si è provveduto ad effettuare il rilievo delle seguenti unità immobiliari per le difformità sostanziali rilevate e meglio individuate nella Perizia depositata al G.E. , Dott. Pasquale Velleca, in data 16.10.2023 :

- ✓ *Immobile individuato nel Catasto Edilizio del Comune di Pagani in Via G. Leopardi al: piano S1, foglio 8, part.1697, sub 3, cat C/6 ,classe 9, consistenza catastale mq.94, R.C. 257,30 in conseguenza della variazione del titolo di proprietà sul bene a seguito dell' Atto Notarile pubblico di compravendita, a firma del dott. Tommaso D'Amaro, Rep.55041 del 25.01.2007 registrato a Pagani al n.387 del 29.01.2007,*
- ✓ *Immobile individuato nel Catasto Edilizio del Comune di Pagani in via Filettine al: piano S1-T, foglio 5 part.lla 191, sub 153, cat. A/5 ,cl.3,consistenza vani 3,5,sup. mq.93(escluse aree scoperte mq.89), R.C.€:155,45. Esso è presente nella Visura catastale ma non nelle planimetrie catastali e nella dimostrazione grafica dei subalterni quest'ultimi consultati dall'anno 2005 fino al 2022. In considerazione di tale discrasia si è proceduto alla verifica comparata di tutti i subalterni degli immobili inclusi nell'Elenco (di quelli edificati in via Filettine) con gli inquadramenti in mappa nei diversi anni accertando ulteriormente l'inesistenza,*
- ✓ *Agrumeto individuato nel Catasto Terreni del Comune di Pagani in Via G. Leopardi al : foglio 8,part.lla 1648, reddito dominicale €43,07, reddito agrario €9,69, superficie 987mq., ricadente completamente in " fascia di rispetto cimiteriale".(art. 338 del R.D. 1265/34 e smi della L. 166/2002) nonchè gravato da servitù di attraversamento nel sottosuolo di condotte fognanti, tubazioni in genere, linee elettriche, telefoniche e quant'altro, qualunque sia la sagoma e la portata, per l'allacciamento alle reti cittadine ubicate nel sottosuolo di via Giacomo Leopardi, su una fascia di sottosuolo larga al massimo metri lineari sei (...), servitù di attraversamento a piedi e con mezzi a transizione meccanica (...). Tali limitazioni sia negoziali che urbanistiche sul compendio immobiliari ne impediscono una corretta valutazione economica ai*

¹ Allegato 1 : verbali di sopralluogo , relazione canone di occupazione.

fini della vendita, attesa la difficoltà di applicazione dei valori delle tabelle O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate di Salerno.

Per dette motivazioni con provvedimento del 16.10.2023 il G.E. ha sospeso le operazioni di stima dei beni sopra riportati, disponendo il prosieguo delle operazioni peritali **solo per il bene individuato in Catasto Fabbricato del Comune di Pagani al Foglio 5 part.191 sub.86, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 48, rendita €.82,43** fissando al giorno 07.11.2023 l'udienza per raccogliere le determinazioni dei creditori.

Nell'udienza del 07.11.2023 è stata confermata il prosieguo delle operazioni peritali esclusivamente per il bene in argomento.

Ne consegue che la presente relazione di stima **interessa soltanto** l'unità immobiliare ad uso *box auto* sita al Piano Interrato di un fabbricato per civili abitazioni ricadente in NCEU del Comune di Pagani - Agenzia delle Entrate di Salerno - **al Foglio 5 part.191 sub.86, cat. C/6, classe 7, consistenza mq.48, rendita €.82,43.**

RELAZIONE

Accertata la sussistenza delle condizioni di cui al **"punto A"** dei quesiti richiesti (*verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.*) ed acquisita tutta la documentazione di cui ai punti 2)3) e 4), di seguito vengono rese le risposte ai restanti quesiti riportati a tergo del Provvedimento di conferimento incarico in Premessa.

LOTTO UNICO

Punto B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1 Ubicazione- Identificazione catastale dei beni- diritti e quota.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso *box auto* (allo stato adoperato come deposito dalla ditta [REDACTED]) posta al Piano Interrato di un fabbricato per civile abitazione (denominato Lotto C) parte di un complesso di edifici esclusivamente residenziali attualmente denominato "Parco delle Rose", sito alla Via Filettine nel Comune di Pagani (SA).

Dalle indagini telematiche compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Ufficio Provinciale del Territorio) è stato accertato che l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani al **Fg.5-p.lla191-sub86, cat C/6-cl.7-consistenza 42mq.-sup.catastale 48mq.-R.C. €.82,43- Via Fillettine- Piano S1** ed è intestato alla ditta [REDACTED], come meglio individuata in premessa.

Diritti di Quota: Intera proprietà 1000/1000 alla ditta [REDACTED] ²

B.2 Regime Patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto

² **Allegato 2:** visure storiche e planimetrie catastali



L'unità immobiliare in parola è stata realizzata direttamente dalla ditta [REDACTED], come accertato dai titoli edilizi rilasciati per l'edificazione del complesso immobiliare di cui è parte.

Per tanto non vi è stata necessità di effettuare indagini specifiche in merito al regime patrimoniale.

B.3 Provenienza

L'unità immobiliare è stata realizzata dalla ditta [REDACTED] C.F.: [REDACTED], Amministratore Unico il Sig. [REDACTED] e domiciliato presso la carica in [REDACTED] ([REDACTED]), giusto: *C.E.n.1514/2003* prot.7923/01 del 01.04.2003- *Permesso di Costruire n.67/2004* prot.25098/04 del 25.03.2004- *Permesso di Costruire n.103/2005* prot.411118/04 del 25.03.2005 -*Permesso di Costruire n.255/2006* prot.8533/06 del 08.8.2006- *Provvedimento Dirigenziale prot.3717 del 28.02.2008*- *Permesso di Costruire in sanatoria (art.36 del DPR 380/01) n.498/2008* prot.29565/07 del 04.03.2008- *Istanza di Agibilità (per tutto il Lotto C) prot.389 del 23.01.2009*³

B.4 Descrizione dell'immobile- dell'area in cui è collocato- calcolo delle superfici

Trattasi di un locale ad uso *box auto*, allo stato utilizzato come deposito dalla ditta [REDACTED] ubicato al Piano Interrato e con accesso alla quota stradale mediante rampa carrabile.

Esso è parte di un fabbricato ad uso residenziale denominato *Lotto C* che, unitamente agli altri edifici (*Lotto A- Lotto B*), costituiscono il Complesso residenziale "Parco delle Rose" con accesso attraverso un cancello carrabile scorrevole elettrico con comando a distanza dalla strada Comunale di Via Filettine

Nello specifico il "Lotto C" è caratterizzato da un unico edificio a tipologia "in linea" con impianto geometrico rettangolare ed avente n.3 accessi scala (privi di ascensore) indipendenti agli appartamenti ubicati nei due piani fuori terra ed ai sottotetti. Il piano interrato ha destinazione di autorimessa con complessivi n. 15 box auto, interessanti l'intero edificio (*Lotto C*), collegati da due rampe esterne posizionate sui lati corti. Il locale in argomento è localizzato nella prima porzione dell'immobile (provenendo dall'ingresso del Complesso residenziale "Parco delle Rose" su via Filettine) ed è composto da un unico ambiente con accesso direttamente dalla rampa carrabile. All'attualità risulta dotato solo dell'impianto elettrico che alimenta sia l'illuminazione interna con lampade al neon che la serranda automatizzato d'ingresso. Non sono presenti episodi di umidità di risalita e/o condensa, né criticità costruttive e, per tanto, lo stato manutentivo è buono.⁴

³ **Allegato 3:** titoli edilizi

⁴ **Allegato 4:** planimetria del box auto / **Allegato 5:** documentazione fotografica con planimetria ad indicazione dei punti di scatto

Per quanto concerne le caratteristiche della zona è stato verificato dai Borsini immobiliari la qualificazione in "zona semi periferica" del Comune di Pagani; mentre sotto l'aspetto della Pianificazione Urbanistica vigente ricade in Zona "B" ovvero *-recenti insediamenti-completamento-* (PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e reso esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.C. n.2 del 14.01.1991). Nelle vicinanze del bene è stata verificata dalla scrivente la presenza nell'arco di poche centinaia di metri, di attività commerciali di diverso tipo (rivendita auto, logistica, supermercato e similari)⁵.

Determinazione della Superficie Commerciale

Ai fini dell'identificazione della **superficie commerciale** necessaria alla determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si riportano le misure rilevate dalla scrivente negli accessi eseguiti e, riportati in premessa.

TABELLA 1-DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
BOX AUTO	42,00	48,00	0	48,00
TOTALE				48,00

Superficie Calpestabile: superficie netta del locale.
 Superficie Lorda: superficie calpestabile +100% di quella dei tramezzi + 100% dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50cm)+ 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm).
 Superficie Commerciale: Superficie lorda più quella accessoria (*terrazze, cantine, soffitte, balconi, ecc.*) calcolati in quota parte mediante dei coefficienti di ragguglio (DPR n.138 del 23.0.1998). *Nello specifico quella accessoria non è presente*

B.5 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord con il muro perimetrale in calcestruzzo armato di contenimento al terrapieno sovrastante ,ad Est con locale box auto di altra proprietà, a Sud prospetta direttamente sulla rampa carrabile di accesso al Piano Interrato e con l'antistante area di manovra dei veicoli, ad Ovest con locale box auto di altra proprietà.

PUNTO C. Stato di possesso del bene

All'atto dei vari sopralluoghi sull'unità immobiliare si è avuto modo di constatare che era occupato da oggetti di varia natura ed utilizzato come deposito esclusivamente dalla ditta [REDACTED] fino all'avvenuta esecuzione dell'Ordine di liberazione dell'immobile (ex art.560 c.p.c.) in data 19.09.2023.

PUNTO. D: Esistenza di Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale

Formalità: Iscrizioni a Favore/Contro

⁵ Allegato 6: stralci di mappa, inquadramento PRG

Nota di iscrizione: R.G.N.29491/8557 del 29.05.2006 :

- Atto Notarile Pubblico Rep.52508/16835 del 23.05.2006 per *Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con capitale pari ad €2.000.000,00*
- Soggetti a favore: Banca Intesa SPA-C.F.: 00799960158 con sede in Milano-
- Soggetti Contro: [REDACTED] - C.F. :0 [REDACTED]9 con sede in S.Maria La Carità (NA)

La Società [REDACTED] ha contratto con Banca Intesa SPA con sede in Milano un mutuo fondiario originariamente di €2.000.000,00, ridotto successivamente in €1.515.000,00 garantito da Ipoteca per €3.000.000,00, ridotta anch'essa ad €2.272.500,00.

Tale Ipoteca interveniva su tutte le unità immobiliari (Lotto A-Lotto B-Lotto C). La riduzione dell'importo del mutuo in €1.515.000,00 e dell'Ipoteca in €2.272.500,00 è stata effettuata con i seguenti atti, tutti a rogito del Notaio Tommaso D'Amato di Scafati (SA): *Atto di erogazione a saldo, quietanza, svincolo dei beni e frazionamento del 18.06.2009 Rep.n.62425 – annotato nei RR.II. ai n. [REDACTED] (riduzione somma), n.ri 29231/2533 (restrizione beni); ai n.ri 29232/2534 (frazionamento in quota) ai n. [REDACTED] (quietanza e conferma).*

In particolare è stata verificata

la Domanda di Annotazione : R.G.N. [REDACTED] 25-06-2009:

- Atto Notarile Pubblico Rep.62425 /23297 del 18.06.2009 per *frazionamento in quota delle unità negoziali .*
- Soggetti a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA C.F.: 02113530345 con sede a Parma-
- Soggetti Contro: [REDACTED] - C.F. :0 [REDACTED] con sede in S.Maria La Carità (NA).

Il bene in oggetto è individuato all'interno dell'Unità Negoziale n.7-Immobile n.2- : foglio 5 part.lla 191 sub 86 –Natura : C6-Stalle,Scuderie,Rimesse, Autorimesse. Capitale (-) ; Ipoteca (-).

Nella Sezione D- Ulteriori Informazioni- si specifica che: (...) *La Cassa mutuante acconsente a che il Capitale mutuato sia suddiviso in quote e che l'Ipoteca sopra specificata sia correlativamente frazionata come dettagliatamente precisato nell'elenco che segue quale parte integrante del presente atto (...) che si allega sotto la lettera "A". (...) Le obbligazioni pattuite riguardo al mutuo globale saranno mantenute valide per le singole quote(...). I pagamenti dovranno essere effettuati con imputazione alle singole quote(...).*

la Domanda di Annotazione : R.G.N. [REDACTED] del 25.06.2009

- Atto Notarile Pubblico Rep.6 [REDACTED] del 18.06.2009 *Quietanza e Conferma*
- Soggetti a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA C.F.: [REDACTED] con sede a Parma-
- Soggetti Contro: [REDACTED] - C.F. :0 [REDACTED] con sede in S.Maria La Carità (NA).

Pertanto è stato verificato che sono riportate nell'Annotazione solo le n.11 unità immobiliari a destinazione residenziale (A/2) ricadenti nel foglio 5 part.lla 191 ai sub.46-47-52-54-56-57-60-61-105-108-112 per un totale dell'Ipoteca a garanzia di € 2.272.500,00 e del mutuo in €1.515.000,00 corrispondente al valore ridotto.

Non risultano interessati alle annotazioni sopra riportate i locali ad uso box auto (C/6) e, nella fattispecie, il bene oggetto della presente perizia.

Formalità: Trascrizioni Contro /Favore

Nota di trascrizione: R.G.N. [REDACTED] del 27.07.2022:

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 – Consulente Tecnico Esperto: Arch. Laura Pellegrino-

Atto Giudiziario Rep. [REDACTED] el 19.07.2022 per Atto Esecutivo Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili- Richiedente. Avv. Salvatore Maria Giordano

- Soggetti a favore: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- Soggetti Contro: [REDACTED] - C.F. :0[REDACTED] con sede in S.Maria La Carità (NA)⁶

Vincoli

In risposta a tale specifico quesito la scrivente C.T.U. tiene a dichiarare che l'immobile pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità.

E' stato accertato che i titoli edilizi ,per la destinazione d'uso a *box auto* dell'immobile in argomento, non prevedono l'applicazione dell'art. 9, quinto comma della L.n.122/89, ovvero del vincolo pertinenziale alle unità immobiliari residenziali sovrastanti.

Relativamente invece all'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale risulta costituito il Condominio. All'attualità, sebbene richiesti all'Amministratore Pro tempore, non sono pervenuti documenti al riguardo. Tuttavia negli Atti notarili di compravendita, visionati dalla scrivente nella pregressa perizia sui beni pignorati e stralciati, è stata rilevata la non debenza per la ditta [REDACTED] di oneri condominiali relativi ad unità immobiliari sfitte oppure invendute.

Punto E: Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del dovuto accertamento avvenuto presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Pagani sono stati verificati ed estratti in copia dei seguenti titoli edilizi :C.E.n.1514/2003 prot.7923/01 del 01.04.2003- Permesso di Costruire n.67/2004 prot.25098/04 del 25.03.2004-Permesso di Costruire n.255/2006 prot.8533/06 del 08.8.2006- Provvedimento Dirigenziale prot.3717 del 28.02.2008- Permesso di Costruire in sanatoria(art.36 del DPR 380/01) n.498/2008 prot.29565/07 del 04.03.2008- Istanza di Agibilità prot.389 del 23.01.2009(Cfr. Allegato 3).

Per quanto concerne il titolo di Agibilità, presso l'ufficio tecnico sono stati rinvenuti certificati firmati dal dirigente pro tempore ma privi di data e protocollo in uscita. Pertanto ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 vigente nell'anno 2009 e, verificata la completezza della documentazione amministrativa agli atti, il Certificato di Agibilità per l'intero compendio immobiliare è intervenuto con l'istituto del Silenzio-Assenso.

PUNTO F: Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare pignorata, avendo destinazione d'uso *box auto* è esclusa dall'obbligo di Attestato di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 63/2013 convertito nella Legge 3 agosto 2013, n.90.

⁶ Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 – Consulente Tecnico Esperto: Arch. Laura Pellegrino-

PUNTO G: Formazione dei Lotti

L'unità immobiliare, in virtù della totale indipendenza da altri immobili in quanto avente ingresso diretto sull'area di manovra ed accesso diretto dalla rampa carrabile è stata considerata come LOTTO UNICO: *Immobilie al Piano Interrato in catasto al Fg.5-p.lla191-sub86, cat C/6-cl.7-consistenza 42mq.-sup.catastale 48mq.-R.C. €.82,43- Via Fillettine- Piano S1.*

PUNTO H: Valore del bene e costi**H.1 Descrizione del Criterio di Stima adottato**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, il metodo di stima adottato dalla scrivente è il criterio *sintetico-comparativo* che meglio si adatta alla flessibilità del mercato immobiliare. Esso si basa sul *valore unitario di superficie* dei beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Di seguito si riporta il calcolo della sua consistenza facendo riferimento alla *Superficie commerciale (Sc)* data dalla sommatoria della *Superficie lorda dell'immobile (Slorda)* più le superfici lorde dei *locali accessori (SAcc.Lord)* calcolate in percentuale con la formula: $Sc = Slorda + Xi * \sum SAcc. Lord.$

H.2 Calcolo della Consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è riportato nella TABELLA 1-DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Cfr.punto B.4 della Relazione) dalla quale si evince che la superficie commerciale vendibile è pari a SC= 48,00mq.

H.3 Determinazione del più probabile valore di mercato

Per l'unità immobiliare pignorata i valori di riferimento sono stati desunti da quelli riportati nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** Agenzia del Territorio (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> 1° semestre 2023) nonché dalle quotazioni e rendimenti pubblicate nel **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it 1° semestre 2023).

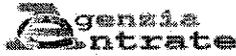
Da questi dati si procede alla valutazione economica dell'immobile che, in presenza di campioni disomogenei potrà essere opportunamente corretta mediante il procedimento per punti di merito, quindi applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune diverse caratteristiche. Nello specifico si è pervenuto al seguente valore economico.

LOTTO UNICO: Stima dell'Immobile sito in Via Fillettine del Comune di Pagani -Piano Interrato nel NCEU al Fg.5-p.lla191-sub86, cat C/6-

VALORI O.M.I. (Agenzia delle Entrate)

I valori immobiliari (per immobili con medesima destinazione d'uso e ricadenti nella stessa zona d'interesse del bene in argomento) attualmente pubblicati si riferiscono al 1° semestre 2023, come da tabella sottostante





TURIN - Via ...



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/R)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1080	1550	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1300	L	2,4	3,5	L
Autofermesse	NORMALE	870	780	L	2,4	2,6	L
Box	NORMALE	780	920	L	3,1	4,1	L
Vile e Villini	NORMALE	1150	1600	L	2,8	4,1	L

1. Il Valore medio di mercato di un bene immobile è il rapporto tra il valore medio di mercato per metro quadro e la superficie del bene. Il Valore medio di mercato per metro quadro è il rapporto tra il valore medio di mercato per metro quadro e la superficie del bene. Il Valore medio di mercato per metro quadro è il rapporto tra il valore medio di mercato per metro quadro e la superficie del bene. Il Valore medio di mercato per metro quadro è il rapporto tra il valore medio di mercato per metro quadro e la superficie del bene.

Considerate l'ubicazione e le condizioni manutentive del bene in argomento si prende come parametro economico il valore medio immobiliare di mercato degli immobili con medesima destinazione d'uso. Ne consegue che, il Valore medio di mercato per la superficie commerciale (€/mq) - desunto dalla Banca dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - è pari a: $\text{€/mq.} (780,00 + 920,00) / 2 = \text{€/mq.} 850,00$ (diconsi euro ottococinquanta/00)

VALORI BORSINO IMMOBILIARE (www.borsinoimmobiliare.it)

Si passa alla valutazione del **valore della superficie di mercato** in base al *Borsino Immobiliare* (1° semestre anno 2023).

Il Valore medio €/mq. per immobili ad uso box auto ubicati nella zona semi-periferica di via Filettine nel Comune di Pagani, è pari ad **€/mq. 681,00** (diconsi euro seicentottantuno/00)⁷

VALORE MEDIO DI MERCATO

Pertanto il Valore medio di mercato, desunto dalle due fonti indirette sopra indicate è pari ad **€/mq. (850,00+681,00)/2 = €/mq. 765,50** (Euro Settecentosessantacinque/50).

Stante la destinazione d'uso a "box auto" **non si ritengono applicabili i coefficienti correttivi**, utilizzati di norma per l'edilizia residenziale (esposizione, luminosità, condizioni manutentive, piano ecc.) .

VALORE DELL'IMMOBILE

⁷ **Allegato 8** : stralcio Borsino Immobiliare ; stralcio Banca dati Immobili- Agenzia delle Entrate.

Ne consegue che il Valore del bene oggetto di stima risulta pari a: **Valore Unitario ponderato (€/mq SC) x Superficie Commerciale (mq.)** ovvero . **€/mq. 765,50 x mq.48,00 = € 36.744,00 (dicono euro trentaseimilasettecentoquarantaquattro/00)**

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione l'Esperto riassume sinteticamente le conclusioni alle quali è giunta:

LOTTO UNICO

Locale ad uso Box auto ubicato al Piano Interrato del fabbricato residenziale - Lotto C- facente parte del complesso edilizio denominato *Parco delle Rose*, sito in Pagani alla Via Flettine . L'accesso a detta unità immobiliare avviene attraverso rampa carrabile che si diparte dall'esterno del fabbricato.

Esso è riportato in NCEU del Comune di Pagani al Fg.5-p.lla191-sub86, cat C/6-cl.7-consistenza 42mq.-sup.catastale 48mq.-R.C. €82,43

Il valore di mercato del bene in argomento, riferito all'atto della presente stima, è pari ad € 36.744,00 (dicono euro trentaseimilasettecentoquarantaquattro/00).

La presente Relazione ,completamente dattiloscritta, è composta da n.11 pagine escluso il frontespizio e viene depositata in firma digitale al G.E. .

La stessa è stata trasmessa a mezzo pec al Curatore Fallimentare, al legale dei Creditori procedenti ed al Debitore Escutato.

Inoltre essa è composta da n. 8 allegati così elencati:

- **Allegato 1:** verbali di sopralluogo , relazione canone di occupazione;
- **Allegato 2:** visure storiche e planimetrie catastali
- **Allegato 3:** titoli edilizi
- **Allegato 4:** planimetria del box auto
- **Allegato 5:** documentazione fotografica con planimetria ad indicazione dei punti di scatto
- **Allegato 6:** stralci di mappa, inquadramento PRG
- **Allegato 7:** ispezioni ipotecarie
- **Allegato 8 :** stralcio Borsino Immobiliare ; stralcio Banca dati Immobili- Agenzia delle Entrate.
- **Allegato 9:** Schema sintetico del LOTTO UNICO.

L'Esperto

Arch. Laura Pellegrino

Tribunale di Nocera Inferiore - Procedura Esecutiva. R.G.E. N.116/2022 – Consulente Tecnico Esperto: Arch. *Laura Pellegrino*-