



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 116/2024

G.E. DOTT. PASQUALE VELLECA



PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore procedente: FIRE S.P.A.

Procuratori: *Avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea Aloï*

Debitore:

Procuratore: *Avv. Angelo Forino*

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI



L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio



INDICE DEI PARAGRAFI

Premessa	3
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	4
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	10
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	12
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	13
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	15
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	17
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	18
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	19
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	21
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	22
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	25
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	26



Premessa

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Pasquale Velleca per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 116/2024 di detto Tribunale, tra:

- Fire s.p.a. (creditore procedente);
- contro
- (parte debitrice);

il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio Nazionale e a quello del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente relazione di stima.

✍

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Lo scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art. 567, secondo comma c.p.c.; ha poi proceduto a consultare i registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione estratta (Cfr. Allegati 7).

Il creditore procedente, a sua volta, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (Cfr. Allegato 8), redatta dal Notaio Francesca Romana Giordano.

In relazione alla disamina della sopracitata documentazione è possibile affermare che la stessa risulta essere idonea e completa.

Lo scrivente, inoltre, ha successivamente acquisito, presso il Notaio Aniello Calabrese e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno, copia dei titoli di provenienza ultraventennali richiamati nella succitata certificazione (Cfr. Allegati 11).

Infine, è stato acquisito, altresì, presso il Comune di Nocera Inferiore (Sa), l'estratto di matrimonio con annotazioni, di cui si allega copia (Cfr. Allegato 13).

✍

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è rappresentato da un appartamento sito in Nocera Inferiore (Sa) alla via Luciano Gambardella civ. 10, censito al N.C.E.U. al foglio 18 di detto Comune particella 3898 subalterno 43. Lo stesso, all'attualità, risulta essere intestato, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con , alla sig.ra , c.f. e per la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con , c.f.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato cui è inserita la consistenza immobiliare pignorata, all'attualità, insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 3898, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 15).

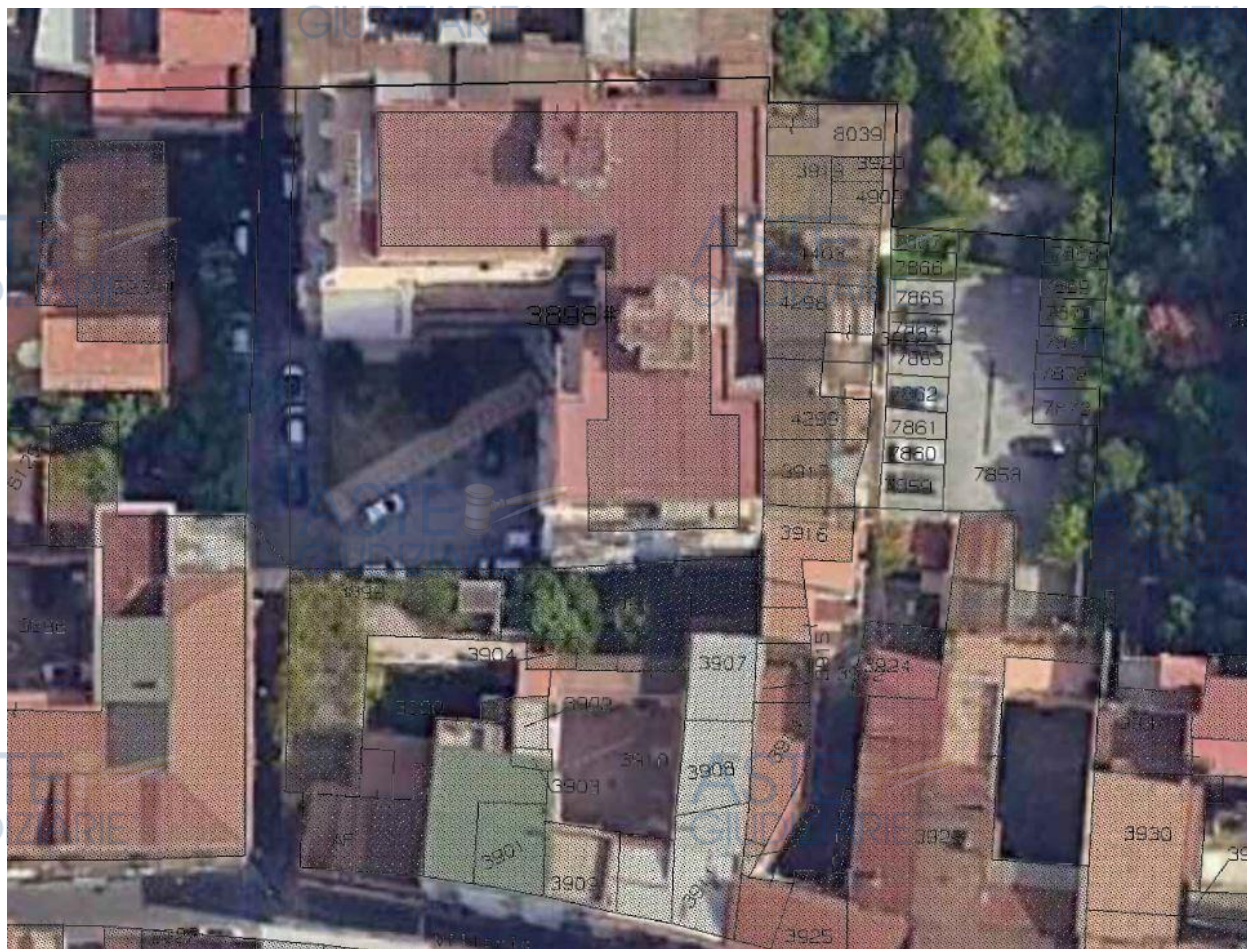


Figura 1 - Sovrapposizione E.D.M./Ortofoto

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordinga.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si conclude la trattazione del presente quesito evidenziando che alla luce delle caratteristiche intrinseche (*natura, tipologia, struttura, consistenza e peculiarità edilizio-urbanistiche*) del bene in parola e delle condizioni di fatto di cui se ne narrerà nei paragrafi successivi, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.

Il lotto unico sarà formato dall'appartamento sito in Nocera Inferiore (Sa) alla via Luciano Gambardella civ. 10, censito al N.C.E.U. al foglio 18 di detto Comune particella 3898 subalterno 43, confinante a Nord in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con l'ascensore condominiale, a Est in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con il corridoio condominiale, a Sud e a Ovest con la corte condominiale.

✱✱✱

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile in parola è sito nel Comune di Nocera Inferiore (Sa) alla via Luciano Gambardella civ. 10 (Cfr. Allegato 3), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte lo stesso, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole dimensioni.

Il cespite in questione, come anticipato in risposta al precedente quesito risulta essere composto da un appartamento, il cui accesso avviene dal vano scala B condominiale, cui a sua volta si accede dalla corte scoperta prospiciente via Luciano Gambardella all'altezza del civico n. 10 (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 3 e 4).

L'appartamento in questione confina a Nord in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con l'ascensore condominiale, a Est in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con il corridoio condominiale, a Sud e a Ovest con la corte condominiale.

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si rimanda agli atti di provenienza e al regolamento condominiale (Cfr. Allegati 11 e 16.2).

Catastalmente, l'appartamento, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 3898, subalterno 43, scala B, interno 14, piano 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 109 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 m², rendita euro 468,68, in ditta
, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con
, c.f.
, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con . Inoltre,
urbanisticamente il fabbricato cui è ubicato l'immobile in questione, insiste su un area rientrante nella zona omogenea "A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14)" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nocera Inferiore vigente.

Orbene, relativamente, alle caratteristiche costruttive e dimensionali della consistenza immobiliare in parola, si evidenzia quanto segue:

- la costruzione del fabbricato, cui è ubicata anche l'u.i.u. in questione, è iniziata nel 1968;
- la struttura portante del citato fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato;

➤ l'appartamento si sviluppa su un unico livello ubicato al piano quinto. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:

- salone, avente superficie netta di circa 21 mq e altezza di circa 2,95 m;
- cucina, avente superficie netta di circa 17 mq e altezza di circa 2,95 m;
- balcone 1, avente superficie netta di circa 10 mq;
- corridoio, avente superficie netta di circa 14 mq e altezza di circa 2,95 m;
- camera 1, avente superficie netta di circa 12 mq e altezza di circa 2,95 m;
- camera 2, avente superficie netta di circa 17 mq e altezza di circa 2,95 m;
- balcone 2, avente superficie netta di circa 7 mq;
- bagno 1, avente superficie netta di circa 2 mq e altezza di circa 2,75 m;
- bagno 2, avente superficie netta di circa 5 mq e altezza di circa 2,90 m;

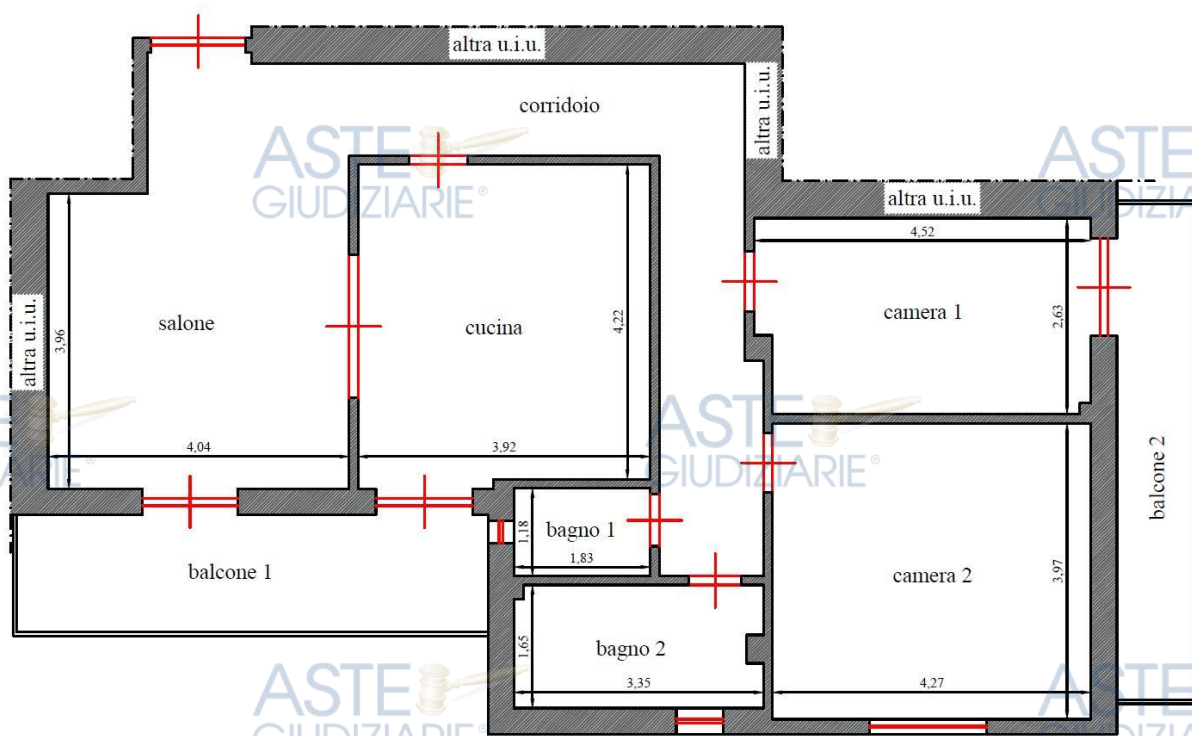


Figura 2 – Pianta piano quinto

➤ la superficie netta totale dell'appartamento risulta essere di circa 88 mq. Invece, la superficie commerciale dell'intera consistenza, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 107 mq, come da calcolo che segue:

<u>Sup. piano quinto</u>	<u>(102 mq + 17 mq x 0,30)</u>	<u>107 m²</u>
--------------------------	--------------------------------	--------------------------

Sup. lorda commerciale = 107 m²;

- l'areazione, così come l'illuminazione naturale, dell'appartamento è garantita in tutti gli ambienti per la presenza di superfici finestrate. La pavimentazione dell'immobile in parola è stata realizzata con piastrelle in gres. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;
- l'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante;
- nel complesso l'appartamento in parola si trova in normale stato di conservazione, eccetto il bagno 2 che, all'epoca dell'accesso peritale, risultava essere caratterizzato da fenomeni infiltrativi ubicati in corrispondenza della colonna fecale condominiale;
- l'appartamento risulta essere provvisto di attestato di prestazione energetica. Tale documento risulta essere allegato all'atto di vendita rogato dal Notaio Aniello Calabrese in data 23.05.2018 rep. 157283 (Cfr. Allegato 11.2).

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico (Cfr. Allegati 5 e 4).

☞☞☞

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, è emerso che l'immobile pignorato, all'attualità, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 3898, subalterno 43, scala B, interno 14, piano 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 109 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 m², rendita euro 468,68, in ditta , proprietà ½ in regime di comunione dei beni con , proprietà ½ in regime di comunione dei beni con . Unitamente alla presente produzione peritale sono resi in allegato, la visura storica dell'immobile in parola, la planimetria catastale attuale e l'estratto di mappa (Cfr. Allegati 7.1 e 7.2);

Da qui, dalla disamina della sopracitata documentazione, nonché dalla consultazione degli atti notarili reperiti presso il Notaio Aniello Calabrese e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno (Cfr. Allegati 11) e delle ispezioni ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno (Cfr. Allegati 7.3, 7.4 e 7.5), in merito ai passaggi di proprietà intervenuti fino alla data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché di tutte le variazioni catastali via via eseguite, si evidenzia che:

- in data 22.10.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43;
- In data 11.05.2021, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. SA0058180 (n.14961.1/2021), ed avente come causale, “*Diversa Distribuzione Spazi Interni*”, l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di distribuzione degli spazi interni;
- in data 23.05.2018 con atto di compravendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese, rep. n. 157283/41979 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.05.2018 ai nn. 20629/16079, i sigg. , acquistavano dal sig. l'intera piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43;
- in data 26.02.2005 a seguito della morte della sig.ra l'usufrutto viene consolidato alla nuda proprietà, giusta

voltura del 05.09.2006, recante protocollo n. SA0279474 (n.27663.1/2006);

- in data 10.06.1987 con atto di donazione a rogito del Notaio Pasquale Torella, rep. n. 63536/12304 (*Cfr. Allegato 11.1*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 20.06.1987 ai nn. 17620/14217, la sig.ra
, riservandosi l'usufrutto il suo favore vita sua durante, dona al sig.
, la nuda proprietà
dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene ai debitori, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

Si riferisce, altresì, che non sono intervenute variazioni catastali successive alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dal confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (*Cfr. Allegato 7.2*) e la planimetria redatta a seguito di sopralluogo peritale (*Cfr. Allegato 4*), non si rilevano difformità catastali.

In aggiunta a quanto fin qui riferito, si evidenzia che, la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (*Cfr. Allegato 15*), ha evidenziato che il fabbricato, cui è inserito anche l'immobile pignorato, insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 3898.

☞☞☞

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – Piena proprietà di un **appartamento** sito in Nocera Inferiore (Sa) alla via Luciano Gambardella civ. 10, piano quinto, composto da salone, cucina, corridoio, due bagni, due camere e due balconi. Lo stesso confina a Nord in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con l'ascensore condominiale, a Est in parte con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è ubicato anche l'immobile pignorato ed in parte con il corridoio condominiale, a Sud e a Ovest con la corte condominiale. All'attualità risulta essere riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, p.lla 3898, subalterno 43**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è titolo abilitativo legittimante l'immobile in parola e **lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 21970 del 12.09.1970**. Per l'immobile in questione non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione. PREZZO BASE euro **115.000**.

☞☞☞

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. *Allegato 8*), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 22.10.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43;
- In data 11.05.2021, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. SA0058180 (n.14961.1/2021), ed avente come causale, "*Diversa Distribuzione Spazi Interni*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di distribuzione degli spazi interni;
- in data 23.05.2018 con atto di compravendita a rogito del Notaio Aniello Calabrese, rep. n. 157283/41979 (Cfr. *Allegato 11.2*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.05.2018 ai nn. 20629/16079, i sigg. ,
 ,
 ,
 acquistavano dal sig. ,
 l'intera piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43;
- in data 26.02.2005 a seguito della morte della sig.ra
 l'usufrutto viene consolidato alla nuda proprietà, giusta
 voltura del 05.09.2006, recante protocollo n. SA0279474 (n.27663.1/2006);
- in data 10.06.1987 con atto di donazione a rogito del Notaio Pasquale Torella, rep. n. 63536/12304 (Cfr. *Allegato 11.1*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 20.06.1987 ai nn. 17620/14217, la sig.ra
 , riservandosi l'usufrutto il suo favore vita sua durante, dona al sig.
 , la nuda proprietà
 dell'immobile censito al N.C.E.U. al fg. 18 del Comune di Nocera Inferiore part. 3898 sub. 43.

In aggiunta a quanto fin qui riferito, si evidenzia che, la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Cfr. Allegato 15), ha evidenziato che il fabbricato, cui è inserito anche l'immobile pignorato, insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 3898.

Si riferisce, inoltre, che sono state riscontrate le condizioni di appartenenza al punto 5) delle "Ipotesi particolari", ma che entrambi i comproprietari risultano essere identificabili come debitori di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti 1), 2), 3), 4), e 6) delle "Ipotesi particolari".

✂

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizio-urbanistica della consistenza immobiliare pignorata, si fa presente che, in data 13.02.2025, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi, in possesso dell'Ente, relativi all'immobile *de quo* (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente esperto stimatore, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore (Sa) ha avuto modo di visionare e scansionare la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 19852 del 23.07.1968 (Cfr. Allegato 10.1);
- Licenza Edilizia n. 21970 del 12.09.1970 (Cfr. Allegato 10.2);
- Abitabilità rilasciata in data 19.10.1970 (Cfr. Allegato 10.3);
- C.I.L.A. prot. 30577 del 12.06.2018 (Cfr. Allegato 10.4);
- S.C.A. prot. 34499 del 11.08.2021 (Cfr. Allegato 10.5).

Dal confronto dei grafici allegati alla sopraindicata C.I.L.A. prot. 30577 del 12.06.2018 (Cfr. Allegato 10.4) con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), non sono emerse difformità.

Per completezza si riferisce che lo stato dei luoghi indicato nella suindicata C.I.L.A. (Cfr. Allegato 10.4), come “Stato di fatto”, risulta essere difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di cui Licenza Edilizia n. 21970 del 12.09.1970 (Cfr. Allegato 10.2), in ordine alla:

1. differente distribuzione degli spazi interni indicata nei suindicati elaborati grafici;
2. differente distribuzione degli ambienti, per singola unità immobiliare costituente il piano quinto, indicata nei suindicati elaborati grafici;
3. al vano finestra del bagno 1 che nella Licenza Edilizia n. 21970 del 12.09.1970 veniva indicato come porta-finestra.

In aggiunta a quanto fin qui riferito è opportuno precisare che le difformità riscontrate risultano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i cui costi si stimano nella misura di € 3.000,00 (euro tremila/00).

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi pienamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle della regolarizzazione delle difformità riscontrate.

○○

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per l'immobile

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignorato, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Nocera Inferiore, è emerso che:

- il fabbricato cui è inserita l'u.i.u. in parola risulta essere dotato di Abitabilità rilasciata in data 19.10.1970 (*Cfr. Allegato 10.3*);
- l'unità immobiliare pignorata risulta essere dotata di S.C.A. prot. 34499 del 11.06.2021 (*Cfr. Allegato 10.5*).

☞☞☞

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile in parola risulta essere occupato dai debitori con il proprio nucleo familiare, come da dichiarazione resa dai sigg. in occasione dell'accesso peritale del 24.02.2025 (Cfr. *Allegato 2*). A supporto di tale affermazione vi è il Certificato Contestuale di Residenza e di stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore (Cfr. *Allegato 13*), che conferma quanto dichiarato dal succitato soggetto.

✂

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce quanto segue:

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

1. Non risultano essere trascritte domande giudiziali;
2. Non risultano essere trascritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura;
3. Non risultano essere trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, non risultano essere trascritte, altresì, convenzioni matrimoniali;
4. Non risultano essere trascritti altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

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

1. Grava sull'immobile pignorato la seguente iscrizione ipotecaria: *ISCRIZIONE del 24/05/2018 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 20630 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 157284/41980 del 23/05/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*;
2. Grava sull'immobile pignorato la seguente trascrizione: *TRASCRIZIONE del 22/10/2024 - Registro Particolare 35998 Registro Generale 44072 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3573 del 25/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*;
3. In merito alla regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico dell'immobile in parola si rimanda al paragrafo 6. Delle condizioni evidenziate in risposta al citato quesito se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d'asta.
4. La consistenza immobiliare pignorata risulta essere conforme da un punto dal punto di vista catastale.

☞☞☞

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

☞☞☞

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

☞☞☞

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che l'immobile pignorato fa parte del Condominio denominato "Langella" e che dalla consultazione della certificazione acquisita presso l'amm.re p.t. di detto Condominio (Cfr. Allegato 16.1), si rileva che:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta ad € 462,00, pari a € 38,50 mensili;
2. ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate;
3. le spese condominiali insolute, per il periodo che va dal 01.01.2024 al 12.03.2025, ammontano ad euro 561,00. In riferimento a tale condizione debitoria il Condominio Langella, ha chiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo n. 1095/202 R.G.D.I. del Giudice di Pace di Nocera Inferiore, poi divenuto esecutivo nei confronti del sig. (decreto ingiuntivo notificato al debitore e per il quale non ha proposto opposizione). L'amm.re p.t. ha riferito, altresì, che il Condominio utilizzerà le spese condominiali insolute maturate fino ad aprile 2023, per intervenire nella presente procedura esecutiva immobiliare;
4. non vi sono cause, passive e/o attive, che vedono coinvolto il Condominio in parola.

☞☞☞

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni**Metodologia di stima utilizzata**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola viene ricavato applicando il procedimento di stima c.d. "per punti di merito".

Nella metodologia estimativa tradizionale il procedimento di stima "per punti di merito" o "per valori tipici" è basato sulla scomposizione di un bene complesso nelle sue parti costituenti e sulla stima di ciascuna parte, per cui il valore di stima si ottiene dalla somma delle singole parti (Cfr. tra molti contributi accademici: *Teoria e prassi della stima "per punti di merito"* di Basile M., *Del Giudice V. e Salvo F.*, *Rivista dell'Agenzia del Territorio*, 3/2007; *La Stima Immobiliare*, Simonotti M., UTET, 1997; *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, Del Giudice V., Loffredo Iniziative Editoriali, 2015; *Elementi di Estimo Urbano*, Forte C., Etas Kompass, 1968; etc.). Nella versione "moltiplicativa" di tale procedimento, diversamente da quella "additiva", il valore del bene è "modulato" in relazione alle relative caratteristiche possedute, di tipo posizionali (estrinseche ed intrinseche), tecnologico, ed economico-produttive.

Per fare ciò, occorre innanzitutto definire un parametro valoriale unitario "medio" (V_{MED}) a cui possono essere di poi applicati dei coefficienti moltiplicativi che fissano empiricamente i domini di variazione dei pesi delle caratteristiche possedute dal bene immobile e che in concreto ne influenzano il valore di mercato.

In altri termini, il concorso economico delle caratteristiche immobiliari diverse da quelle puramente superficiali può farsi rifluire nel valore di stima per via indiretta, attraverso opportuni aggiustamenti in relazione alle sole variabili extrasuperficiali ed eseguiti con l'utilizzo di coefficienti moltiplicativi (K_j , con $j = 1, \dots, n$) che tengano conto del "merito" di ognuna caratteristica rilevante nella formazione del valore dell'immobile. Il risultante algoritmo di calcolo del valore immobiliare incognito (V_x) si traduce, operativamente, nella seguente espressione generale:

$$V_x = S \cdot (V_{MED} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n)$$

dove il termine S rappresenta la totale superficie "commerciale" dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Da qui, il più probabile valore di mercato del cespite pignorato viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato unitario medio opportunamente rettificato, ove se ne verifichino le condizioni, mediante l'applicazione dei coefficienti parametrici che palesano, caso per caso, le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del bene stesso, influenti in positivo o in negativo rispetto alle condizioni ordinarie rilevabili nella zona omogenea cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli stabiliti dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998. Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. vani principali	102 m ²
Sup. balconi	(17 m ² x 0,30) 5 m ²
S = 107 m²	

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima, sono state consultate le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato 12.1) e le quotazioni immobiliari del portale "Valori Metroquadro.it" (Cfr. Allegato 12.2).

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi destinazione d'uso "Abitazioni Civili", in stato conservativo "normale" riportate dall'O.M.I. per la zona omogenea che ricomprende anche via Luciano Gambardella, suggeriscono, per l'annualità 2024, i seguenti valori di mercato unitari:

Quotazioni II° semestre 2024

	MIN €/m ²	MAX €/m ²
Abitazioni Civili	1.100,00	1.400,00

Il valore di mercato medio unitario, suggerito dall'O.M.I., è pari ad:

$$V.M.U.O.M.I. = 1.250 \text{ €/m}^2$$

Mentre, quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi destinazione d'uso "Abitazioni Civili", riportate dal portale "Valori Metroquadro.it" per la zona omogenea che ricomprende anche via Luciano Gambardella, suggeriscono, per l'annualità 2024, il seguente valore di mercato unitario:

$$V.M.U.O.M.I. = 1.200 \text{ €/m}^2$$

Pertanto, mediando i succitati valori si ottiene il seguente valoriale unitario "medio":

$$V_{MED} = 1.225 \text{ €/m}^2$$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale con il valoriale unitario "medio".

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene opportuno precisare che non sono stati applicati coefficienti di ponderazione riferiti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in parola in quanto per lo stesso non sono stati riscontrati fattori che incidono significativamente rispetto alle condizioni di ordinarietà.

Da qui, alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = S \times V_{MED} = 107 \text{ m}^2 \times 1.225 \text{ €/m}^2 = 131.075 \text{ €}$$

Da tale valore vanno decurtate le spese necessarie per:

- allineare la posizione condominiale, indicate dall'amm.re p.t. in € 561,00;
- regolarizzare le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate (*Cfr. risposta al quesito 6*), stimabili nella misura di € 3.000,00.

Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 127.514, come da espressione che segue:

$$V = € 131.075 - € 3.000 - € 561 = € 127.514.$$

○

Valore da porre a base d'asta

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato può essere approssimato ad € 115.000 (euro centoquindicimila/00). Ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V = € 127.514 \times 0,90 = 114.763 \text{ €} \quad \text{che si approssima a} \quad € 115.000.$$

☞☞☞

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che l'immobile in parola risulta essere stato pignorato per l'intera quota.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalla disamina della documentazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe e quello di Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore (Cfr. Allegato 13), si evince:

- che la residenza anagrafica della sig.ra alla data del pignoramento risultava essere la seguente: ;
- che l'attuale residenza anagrafica della sig.ra risulta essere la seguente: ;
- che la sig.ra ha contratto matrimonio in , in data , con il sig. .

Dalla lettura dell'estratto di matrimonio, reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore (Sa), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale, non si rilevano annotazioni;

- che la residenza anagrafica del sig. alla data del pignoramento risultava essere la seguente: ;
- che l'attuale residenza anagrafica del sig. risulta essere la seguente: ;
- che il sig. ha contratto matrimonio in in . Dalla

lettura dell'estratto di matrimonio, reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore (Sa), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale, non si rilevano annotazioni.

☞☞☞

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio