

*Architetto Paola Della Monica
Piazza S. Biaghiano, 2 (ex Piazza E. De Marinis)
84013 Cava de' Tirreni, Sa
tel. e fax 089/342969
e-mail arch.paoladellamonica@gmail.com
pec paola.dellamonica@architettisalernopec.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

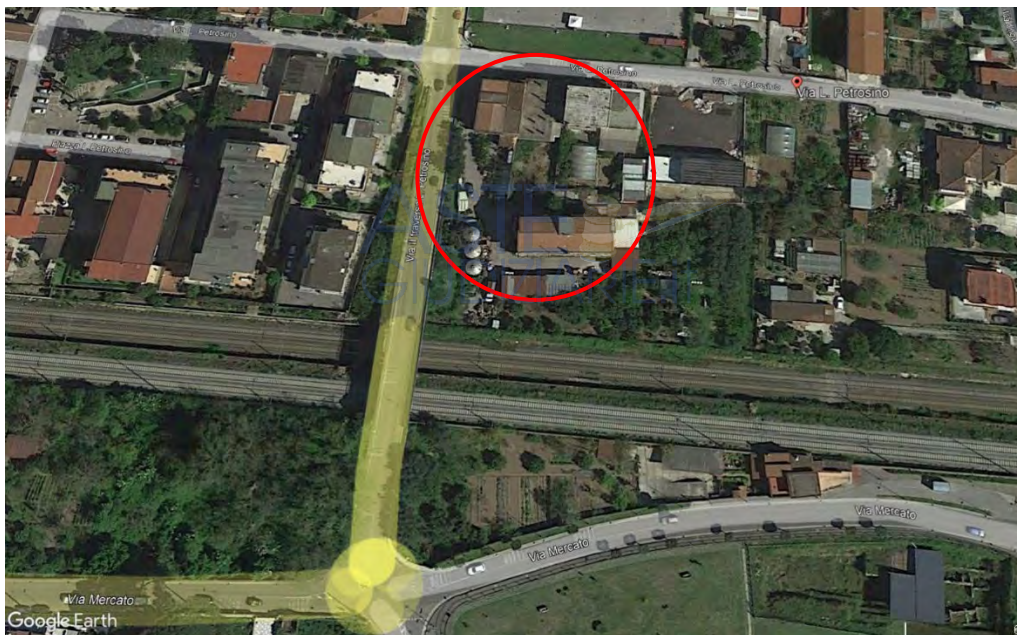
G.E. Dr. Luigi Bobbio

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 121/2021

Creditore Procedente: *****

Debitore: *****

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Mandara



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto

Arch. Paola Della Monica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. : DLL PLA 68H69 C 361T - Part. IVA : 03475410654

INDICE

1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E.		pag.1;
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza		pag.4;
3) Controllo preliminare		pag.17;
4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato		pag.18;
quesito 1		pag.20;
quesito 2		pag.20;
quesito 3		pag.26;
quesito 4		pag.55;
quesito 5		pag.61;
quesito 6		pag.70;
quesito 7		pag.74;
quesito 8		pag.76;
quesiti 9, 10, 11 e 12		pag.77;
quesito 13		pag.79;
quesito 14		pag.86;
5) Schema riepilogativo	LOTTO 1	pag.87;
	LOTTO 2	pag.88;
	LOTTO 3	pag.89;
	LOTTO 4	pag.90;
	LOTTO 5	pag.91;
	LOTTO 6	pag.92;
	LOTTO 7	pag.93;
6) Congedo CTU		pag.94;

ALLEGATI

pag.96

ALLEGATO 1: Documentazione prodotta dalla parte creditrice;

- ALLEGATO 1.1: Atto di pignoramento;
 ALLEGATO 1.2: Certificazione notarile;
 ALLEGATO 1.3: Istanza di vendita;

ALLEGATO 2: Documentazione catastale;

- ALLEGATO 2.1: Estratto di mappa;
 ALLEGATO 2.2: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub2;
 ALLEGATO 2.3: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub3;

- ALLEGATO 2.4: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub4;
- ALLEGATO 2.5: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub5;
- ALLEGATO 2.6: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub6;
- ALLEGATO 2.7: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub2;
- ALLEGATO 2.8: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub3;
- ALLEGATO 2.9: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub4;
- ALLEGATO 2.10: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub5;
- ALLEGATO 2.11: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub6;
- ALLEGATO 2.12: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub7;
- ALLEGATO 2.13: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub8;
- ALLEGATO 2.14: Planimetria e visura storica per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub9;
- ALLEGATO 2.15: Dimostrazione grafica dei subalterni p.lla 1140;
- ALLEGATO 2.16: Dimostrazione grafica dei subalterni p.lla 3494;
- ALLEGATO 2.17: Visura per soggetto *****;
- ALLEGATO 2.18: Visura catastale storica sulla p.lla 1140;
- ALLEGATO 2.19: Indagine catastale storica sulla p.lla 3494;
- ALLEGATO 2.20: Indagine catastale sulle particelle di terreno confinanti;
- ALLEGATO 2.21: Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;
- ALLEGATO 2.22: Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con planimetria catastale;
- ALLEGATO 2.23: Vecchio estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 3: Rilievo grafico;**
- ALLEGATO 3.1: Rilievo PALAZZO SU VIA PETROSINO PART.1140;
- ALLEGATO 3.2: Rilievo PALAZZO RETROSTANTE VIA PETROSINO PART.3494;
- ALLEGATO 3.3: Individuazione dei lotti all'interno del compendio immobiliare staggio – Palazzo su Via Petrosino;
- ALLEGATO 3.4: Individuazione dei lotti all'interno del compendio immobiliare staggio – Palazzo retrostante Via Petrosino;
- ALLEGATO 3.5: LOTTO 1 – Pianta piano terra;
- ALLEGATO 3.6: LOTTO 2 – Pianta piano terra, primo piano e sottotetto;
- ALLEGATO 3.7: LOTTO 3 – Pianta primo piano e sottotetto;
- ALLEGATO 3.8: LOTTO 4 – Pianta piano terra;
- ALLEGATO 3.9: LOTTO 5 – Pianta primo piano;
- ALLEGATO 3.10: LOTTO 6 – Pianta piano interrato, secondo piano e sottotetto;
- ALLEGATO 3.11: LOTTO 7 – Pianta secondo piano e sottotetto;
- ALLEGATO 4: Rilievo fotografico;**
- ALLEGATO 4.1: Inquadramento satellitare del compendio immobiliare pignorato;
- ALLEGATO 4.2: Documentazione fotografica del compendio immobiliare pignorato;

ALLEGATO 5: Documentazione ipotecaria;

- ALLEGATO 5.1: Ispezione ipotecaria per soggetto ***** relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO 5.2: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.3 p.lla 1140 sub2 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO 5.3: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub2 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO 5.4: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.3 p.lla 3494 sub7 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO 5.5: Nota di trascrizione Atto di Vincolo Archeologico del 28.08.1997 p.lla 3494;
ALLEGATO 5.6: Nota di trascrizione Atto di Successione della Sig.ra *****;
ALLEGATO 5.7: Nota di trascrizione diritto casa coniugale a favore di ***** p.lla 3494 sub 7;

ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica;

- ALLEGATO 6.1: Stralcio del PUC ed NTA;
ALLEGATO 6.2: Certificato di Destinazione Urbanistica;
ALLEGATO 6.3: Licenza Edilizia n.31 3 del 15.06.1966 part.1140;
ALLEGATO 6.4: Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978 per ampliamento part.1140;
ALLEGATO 6.5: Concessione n.67 del 20 10 1978 fabbricato retro via Petrosino part.3494;
ALLEGATO 6.6: Concessione n.28 del 26.06.1997 per costruzione silos su area di pertinenza part.3494;
ALLEGATO 6.7: Concessione n.20 del 24.06.1999 per tettoia in ferro su particella non pignorata;

ALLEGATO 7: Titoli di provenienza;

- ALLEGATO 7.1: Atto di Donazione del 04.04.1962;
ALLEGATO 7.2: Nota di trascrizione Contratto di Vendita del 29.09.1976;
ALLEGATO 7.3: Scrittura Privata Autenticata del 06.04.1982;

ALLEGATO 8: Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe;

- ALLEGATO 8.1: Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza dell'esecutato;
ALLEGATO 8.2: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato;

ALLEGATO 9: Indagine documentale propedeutica alla CTU;

- ALLEGATO 9.1: Osservazione preliminare alla stesura della CTU;
ALLEGATO 9.2: Risposta del Giudice all'Osservazione preliminare;

ALLEGATO 10: Occupazione degli immobili pignorati senza titolo;

- ALLEGATO 10.1: Istanza del Custode al G.E. per rilascio immobili del 16.02.2023;
ALLEGATO 10.2: Ordine liberazione immobili del 22.02.2023;
ALLEGATO 10.3: Sentenza di separazione con assegnazione casa coniugale alla Sig.ra *****;

ALLEGATO 11: Verbali di sopralluogo;

- ALLEGATO 11.1: Verbale del 31.08.2022, del 04.10.2022 e del 17.11.2022;

ALLEGATO 12: Riscontri alla stima;

- ALLEGATO 12.1: OMI;

ALLEGATO 13: Prova avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 121/2021

***** c/ *****

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il
 Tribunale di Nocera Inferiore Dott. Luigi Bobbio

Premessa

Con Decreto emesso in data 04.08.2022, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza G. Avigliano n.2 (ex P.zza E. De Marinis), tel. e fax 089/342969, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 12.08.2022 la scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 04.04.2023, dell'immobile staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ed esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).*

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

b) Nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla **predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art.567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato identificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguito;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex

artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene;
ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n.2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenzioni in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art.32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001** (già art.17, comma 5, della legge n.47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di identificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - I. **artt. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - II. **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - III. **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art.213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazioni internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando

adeguatamente al ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- Indicare nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- Precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- Precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevati ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al metro quadro e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con Decreto di Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 04.08.2022, il G.E. Dott. Luigi Bobbio ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 12.08.2022 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Nocera Superiore, ove, in seguito a rituali istanze, ha reperito dati e documentazioni inerenti la situazione urbanistica del compendio immobiliare staggito (cfr. Allegato 6).

Ha acquisito da Enti preposti il Certificato di Residenza ed Estratto di Matrimonio del Sig. ***** (cfr. Allegato 8).

Ha eseguito accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per estrapolare visure, estratti e planimetrie (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha reperito dall'Archivio Notarile di Salerno i titoli di provenienza delle proprietà oggetto di indagine, ovvero Atto di Donazione del 04.04.1962 per Notaio Federico D'Alessio trascritto a Salerno il 02.05.1962 ai nn. 10495/9171 (cfr. Allegato 7.1) e Scrittura Privata autenticata del 06.04.1982 per Notaio Pasquale Torella, trascritta in data 04.05.1982 ai nn.11213/9539, Rep. 3711 (cfr. Allegato 7.3). La nota di trascrizione dell'Atto di Vendita del 29.09.1976 per Notaio Pasquale Torella, Rep. n.31720, è invece stata reperita in allegato alle pratiche edilizie trovate presso il Comune di Nocera Superiore (cfr. Allegato 7.2).

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato ha dato rituale preavviso al debitore esecutato, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stato accompagnato dalla sottoscritta nella qualità di CTU.

La scrivente ha eseguito n.4 sopralluoghi tecnici presso gli immobili oggetto di pignoramento rispettivamente in data 31.08.2022, in data 21.09.2022, in data 04.10.2022 e in data 17.11.2022 (cfr. Allegato 11.1, vedasi inoltre "Relazione al G.E. accesso beni immobili" redatta dal Custode Giudiziario in data 05.01.2023). Al primo accesso nessuna operazione peritale tecnica è stata eseguita, mentre nei successivi sopralluoghi è stato espletato un dettagliato rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare staggito, sia all'interno

che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene immobile da valutare (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta esservi la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma C.P.C. e più precisamente risulta allegata una “Relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale ai sensi dell’art.5-6-7, comma 2, C.P.C.”, redatta dal Notaio Andrea Galleri, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1.2).

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali, allegando poi sia le visure del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato (cfr. Allegati 2 e 5).

OSSERVAZIONE PRELIMINARE ALLA STESURA DELLA CTU

Dall’analisi incrociata dell’Atto di Pignoramento, della certificazione notarile, dai certificati anagrafici, dalle visure catastali e dagli Atti Pubblici è emerso che l’esecutato Sig. *****, in merito ad una proprietà facente parte del compendio pignorato, **non è unico proprietario**, come risulta dall’Atto di Pignoramento.

In maniera specifica si relaziona quanto segue:

1. Dall’estratto di matrimonio risulta che l’esecutato contraeva matrimonio, in regime di comunione dei beni, in data 20.10.1963 (cfr. Allegato 8.2);
2. Dall’Atto di Compravendita del 29.09.1976 acquistava n.3 particelle di terreno (part. 179, 185 e 186), in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 7.2);

3. Su 2 di queste particelle (179 e 185) l'esecutato realizzava un fabbricato, con fusione delle suddette particelle acquistate dall'Atto del 1976, che diventavano particella 3494, insieme ad altra particella 180, di sua esclusiva proprietà (cfr. Allegato 2.19);

4. Dalla nota di trascrizione della Successione per morte della moglie del 30.07.1992 e successiva dichiarazione del 03.05.2018, emergeva che 1/6 della quota indivisa (particelle 179, 185 e 186) veniva devoluta a favore dell'esecutato, mentre 1/9 veniva devoluto a ciascuno dei 3 figli (cfr. Allegato 5.6).

Si pone in evidenza che

- A livello catastale, il Sig. ***** risulta essere unico proprietario della part. 3494 e questo ha generato l'errore nell'Atto di Pignoramento;
- Nel certificato notarile allegato alla procedura, il notaio ha posto in evidenza una scrittura privata autenticata del 04.05.1982 di rettifica all'Atto del 29.09.1976, nella quale testualmente scrive "con precisazione che ai medesimi atti interveniva quale acquirente il solo Sig. *****".

La scrivente, presso l'Archivio Notarile, ha reperito la scrittura privata del 04.05.1982, appurando che in essa vi è solo una rettifica in merito alla data di nascita del Sig. ***** (cfr. Allegato 7.3).

La CTU ha comunicato al G.E., con istanza trasmessa telematicamente in data 21.02.2023 (cfr. Allegato 9), che in merito ai beni pignorati, censiti al CF del Comune di Nocera Superiore, Foglio 3:

- DEPOSITO, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;
- STALLA, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T;
- DEPOSITO (wc), particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T;
- DEPOSITO, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1;
- APPARTAMENTO, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- APPARTAMENTO, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto), particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;
- DEPOSITO (cantina), particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1;

l'esecutato *** non è proprietario esclusivo ma, tenuto conto della Successione della consorte, risulta possedere una quota di 2/3.**

La scrivente CTU, in ossequio alle direttive del QUESITO 1, essendovi nell'Atto di Pignoramento l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio**

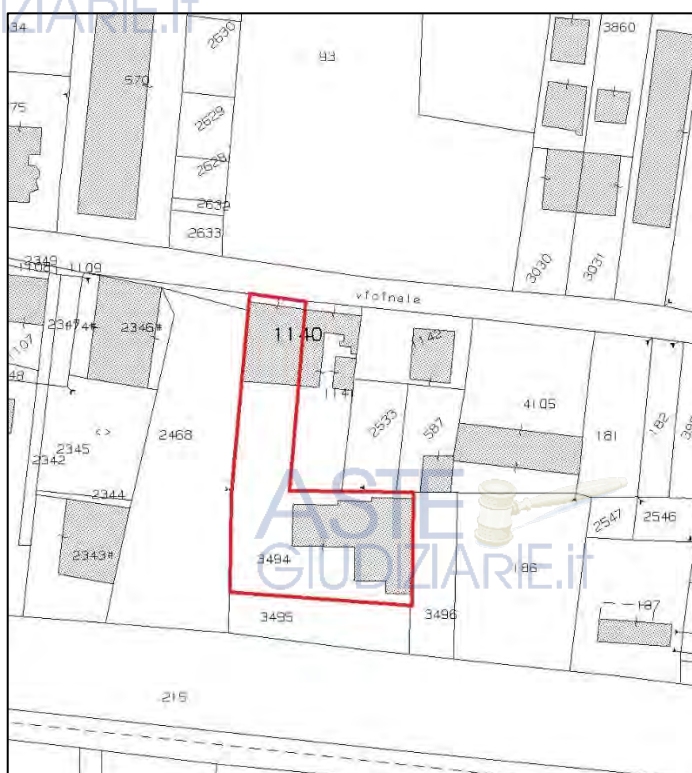
rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, ha proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (quota 2/3 immobili part.3494).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Nocera Superiore, alla Via Luigi Petrosino n.51-53-55.

La consistenza immobiliare staggita all'attualità è costituita dai seguenti beni:

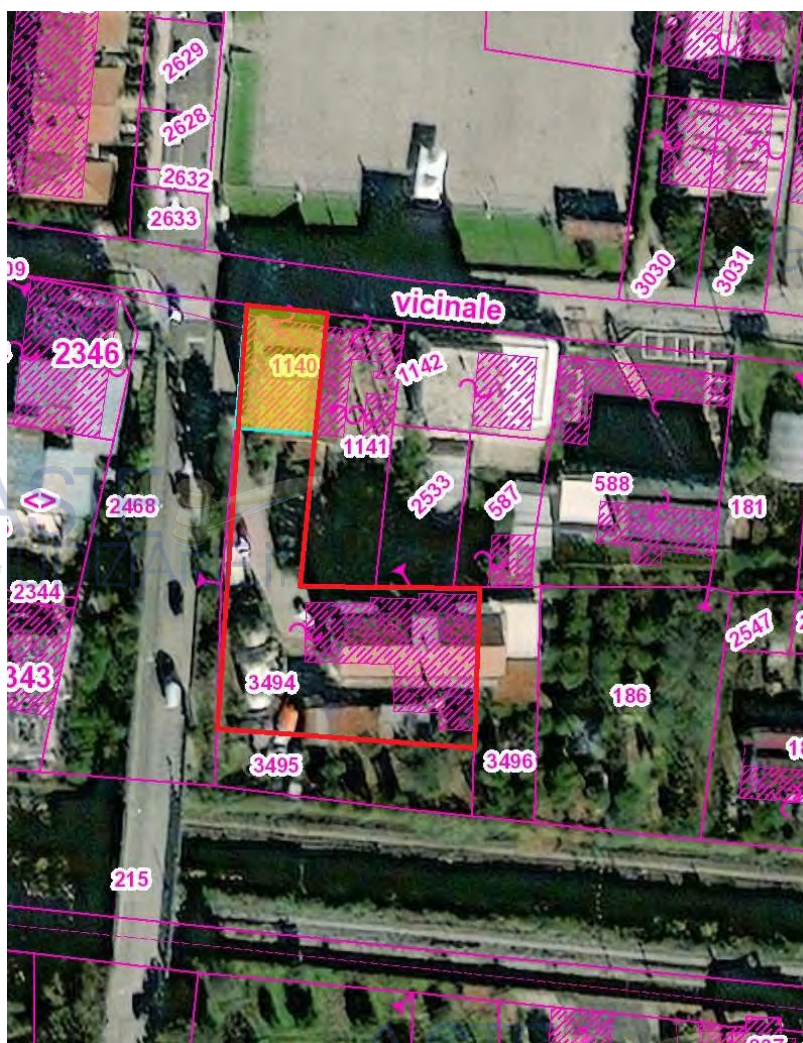


Estratto di mappa catastale all'attualità con evidenziazione del compendio staggito

PARTICELLA 1140 – PROPRIETA' 1/1 (cfr. Allegato 2.15)

- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – NEGOZIO** censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T (cfr. Allegato 2.2);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – LABORATORIO** censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1 (cfr. Allegato 2.3);

- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – NEGOZIO** censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T (cfr. Allegato 2.4);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – APPARTAMENTO** censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1 (cfr. Allegato 2.5);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO** (sottotetto) censito al Foglio 3, particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2 (cfr. Allegato 2.6);
- PARTICELLA 3494 – PROPRIETA' 2/3** (cfr. Allegato 2.16)
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO** censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T (cfr. Allegato 2.7);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – STALLA** censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T (cfr. Allegato 2.8);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO (wc)** censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T (cfr. Allegato 2.9);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO** censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1 (cfr. Allegato 2.10);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – APPARTAMENTO** censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (cfr. Allegato 2.11);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – APPARTAMENTO** censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (cfr. Allegato 2.12);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO** (sottotetto) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3 (cfr. Allegato 2.13);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – DEPOSITO** (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1 (cfr. Allegato 2.14).



Sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale (cfr. Allegato 2.21)

I beni per cui è pignoramento (cfr. Allegato 1.1) sono compresi all'interno della consistenza catastale individuata, di proprietà di parte esecutata con la correzione apportata dalla scrivente in merito ai beni di cui alla particella 3494 (quota 2/3 - cfr. Allegati 2.19, 7.2 e 8.2).

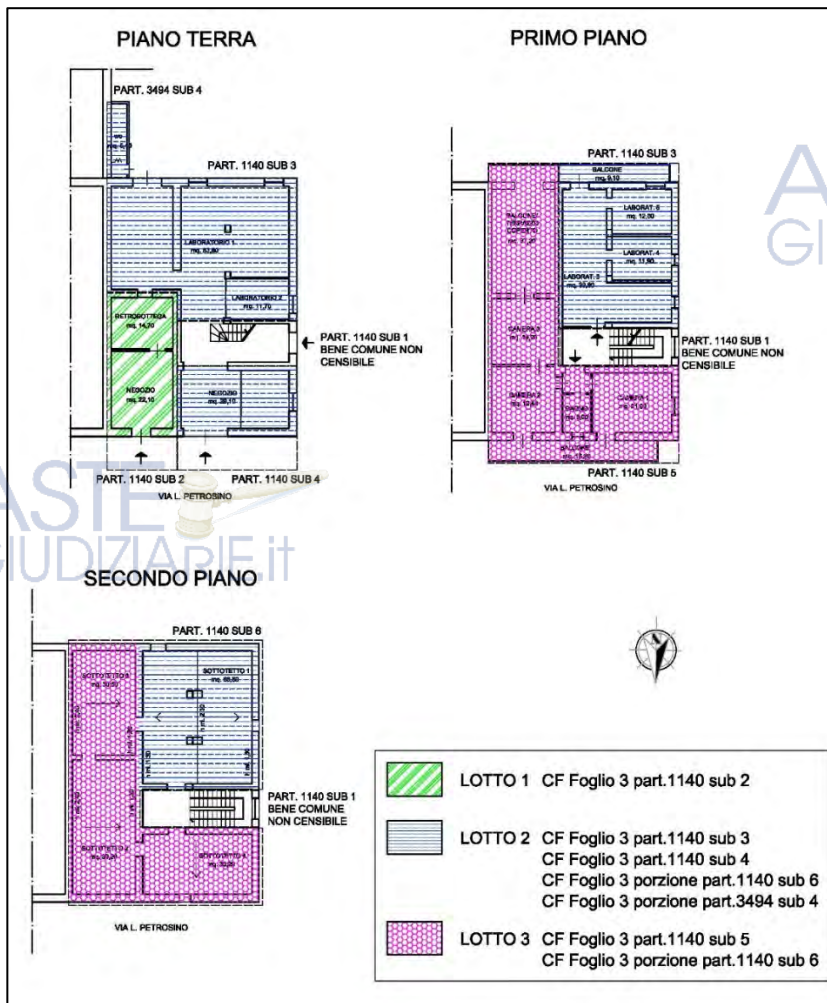
Tenuto conto dei beni immobili facenti parte del compendio staggito composto da n.2 fabbricati, si ritiene di creare **n.7 lotti** (cfr. Allegati 3.3 e 3.4), dei quali n.3 riferiti al palazzo con affaccio su Via Petrosino e n.4 riferiti al palazzo retrostante:



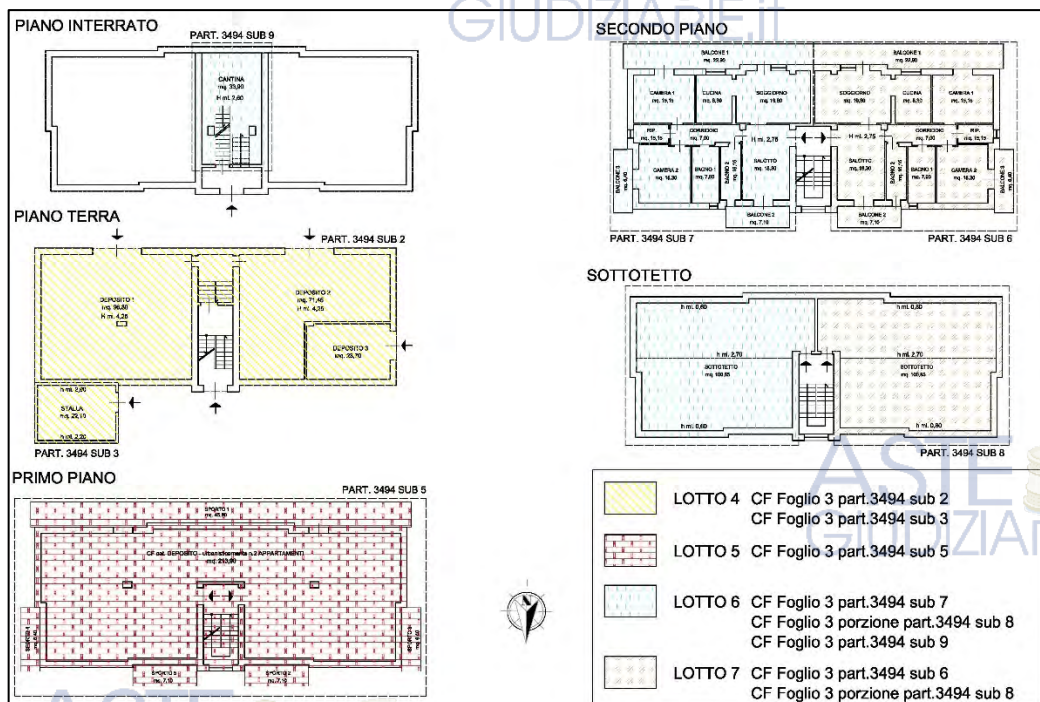
Identificazione su mappa satellitare dei fabbricati rispetto alla Via Petrosino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto dal rilievo del CTU
 Allegato 3.3 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI PALAZZO SU VIA PETROSINO



Estratto dal rilievo del CTU
 Allegato 3.4 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI PALAZZO RETROSTANTE VIA PETROSINO

LOTTO 1: NEGOZIO (part.1140) – quota 1/1

- Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T;

confinante a nord con Via L. Petrosino, a sud e ad ovest con lotto 2 e ad est con particella 1141 di altrui proprietà.

LOTTO 2: NEGOZIO – LABORATORI – SOTTOTETTO (part.1140) – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T;

- LABORATORIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1;

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;

- DEPOSITO (wc) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T;

confinante al piano terra a nord con Via L. Petrosino, ad ovest e a sud con area di pertinenza del fabbricato, ad est con lotto 1 e particella 1141 di altrui proprietà; al piano primo e al piano sottotetto a nord e ad est con lotto 3, a sud e ad ovest con area di pertinenza del fabbricato.

LOTTO 3: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.1140) – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1 (cfr. Allegati 2.5 e 2.9);

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2 (cfr. Allegati 2.5 e 2.9);

confinante a nord con Via L. Petrosino, ad est con particella 1141 di altrui proprietà, a sud con area di pertinenza del fabbricato e ad ovest con lotto 2.

LOTTO 4: DEPOSITO – STALLA (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;

- STALLA abusiva censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T;

confinante su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

LOTTO 5: CF cat. DEPOSITO – urbanisticamente N.2 ABITAZIONI (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1;

confinante su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

NB La Concessione Edilizia n.67/78 stabilisce per il piano in questione una destinazione d'uso residenziale. In pratica, in luogo dell'accatastato deposito, potrebbero essere realizzati n.2 appartamenti dalle medesime caratteristiche di quelli riportati ai lotti 6 e 7.

LOTTO 6: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO – CANTINA (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;
- DEPOSITO (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1;

confinante a nord e a sud con area di sedime del fabbricato, ad ovest con lotto 7 e ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

LOTTO 7: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;

confinante per 3 i lati con area di sedime del fabbricato e ad est con lotto 6.

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

Il compendio immobiliare staggito è sito nel Comune di Nocera Superiore alla Via L. Petrosino n.51/53/55, in zona prevalentemente destinata a civile abitazione, con poche attività produttive/commerciali sparse, nei pressi del tracciato ferroviario (cfr. Allegati 4.1, 6.1 e 6.2).

Il PUC vigente definisce la zona su cui insiste il compendio “B2 - insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato” ed in “Ipotesi di tracciato dell’Antica Cinta Muraria di Nuceria”.

La zona non offre particolari spunti di carattere architettonico, in quanto su di essa sono stati edificati in generale fabbricati in cemento armato, tra gli anni 60/90 del secolo scorso, senza particolari caratteristiche di pregio.

Resta tuttavia ben collegata al tessuto urbano cittadino ed in prossimità di essa, vi sono servizi di vario tipo (scuole, farmacie, stazione dei Carabinieri ecc.).

Tenuto conto del compendio staggito, composto da n.2 fabbricati, si ritiene di formare n.7 lotti così distinti:

DESCRIZIONE DEI N.7 LOTTI

- **FABBRICATO CON AFFACCIO SU VIA PETROSINO (quota 1/1)**

Struttura in muratura portante in tufo con solai in laterocemento, di n.2 piani fuori terra oltre il sottotetto. Lo stabile è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia del 15.06.1966 con successive Varianti e rispecchia i canoni per tecnologia e finiture di quel tempo (cfr. Allegati 6.3 e 6.4).

Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive complessivamente, in quanto gli intonaci sono integri. La copertura, costituita da travatura lignea e manto di tegole, in alcuni punti avrebbe bisogno di opere di manutenzione ordinaria consistenti nella sostituzione di tegole rotte/allentate.

LOTTO 1 – NEGOZIO

Fg 3, part. 1140/2, C/1, mq.36, PT (negozi), Via L. Petrosino n.51
NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 1 alla 8

Planimetria con coni ottici Allegato da 3.5

Rappresentazione grafica di rilievo Allegato 3.1 (PT, P1 e P2)



Ingresso da Via L. Petrosino



Interno del negozio (un tempo tabaccheria ora in stato di abbandono)



Retrobottega abbandonato



Infisso in pessimo stato manutentivo

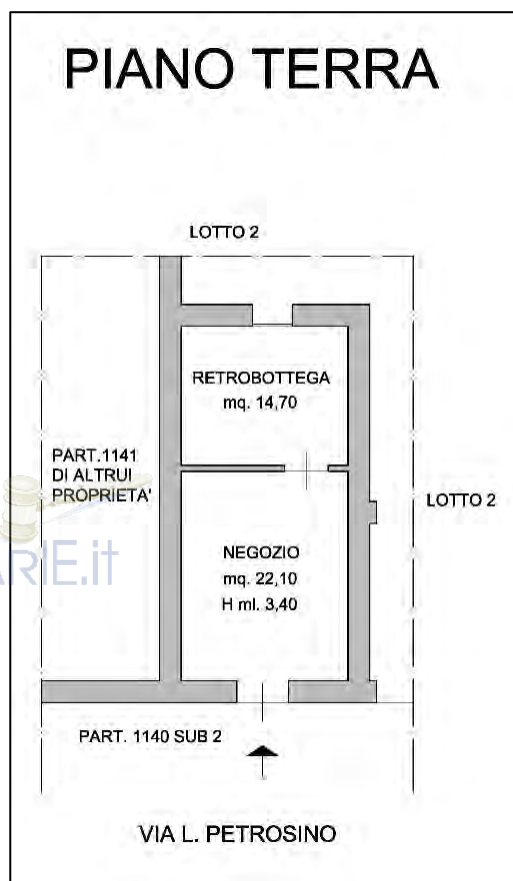
La palazzina di cui è parte il negozio è stata costruita prima degli anni 60 del secolo scorso, come desumibile dal reperimento dei titoli edilizi (cfr. Allegato 6.3 e 6.4 - vedasi risposta al quesito 6 della presente relazione).

Il lotto 1, al piano terra dell'immobile, è costituito da un negozio di mq. 22,10 ed un retrobottega di mq. 14,70, con un'altezza interna di ml. 3,40. Il bene risulta sprovvisto di vano bagno, ma gli attacchi idrici sono presenti, in quanto nel retrobottega, vi è una cucina.

La **superficie netta** commerciale del negozio da stimare risulta essere di **mq. 36,80** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 40,50** (vedasi tabella a pagina 29).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto Allegato 3.5 – PIANTA LOTTO 1

Il negozio versa in stato di abbandono da molti anni e nel passato, come si evince anche dalle allegate fotografie (cfr. Allegato 4.2 - Foto da 1 a 8) era adibito a tabaccheria.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico. Si ribadisce la generale fatiscenza e stato di abbandono anche per quanto attiene i rinvenuti impianti.

LOTTO 1 - Negozio				
Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.51 – PT				
	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Descrizione immobile	Negozio	22,10	1	22,10
	Retrobottega	14,70	1	14,70
	Totale superficie netta			mq. 36,80
	Muri computati al 10%	36,80	0,10	3,70
	Totale superficie lorda			mq. 40,50

LOTTO 2: NEGOZIO – LABORATORI – SOTTOTETTO

Fg 3 part. 1140/4, C/1, mq. 30, PT (negozio), Via L. Petrosino n.53

Fg 3 part. 1140/3, C/3, mq. 164, PT-1 (laboratorio)

Fg 3 porzione part.1140/6, C/2, mq. 130, P2 (sottotetto)

Fg 3 part. 3494/4, C/2, mq. 7, piano T (wc abusivo)

NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 9 alla 21

Planimetrie con coni ottici Allegato 3.6

Rappresentazione grafica di rilievo Allegato 3.1 (PT, P1 e P2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ingresso da Via Petrosino



Particolare interno con rivendita prodotti agricoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Negozio PT



Laboratorio 1 PT



Laboratorio 1 PT



Wc abusivo PT



Laboratorio 3 P1



Balcone P1

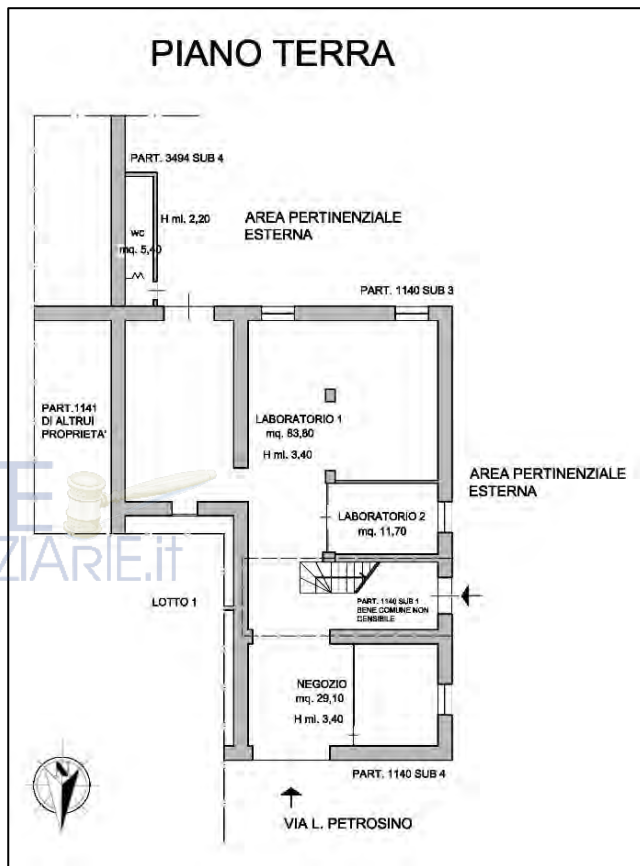


Sottotetto P2

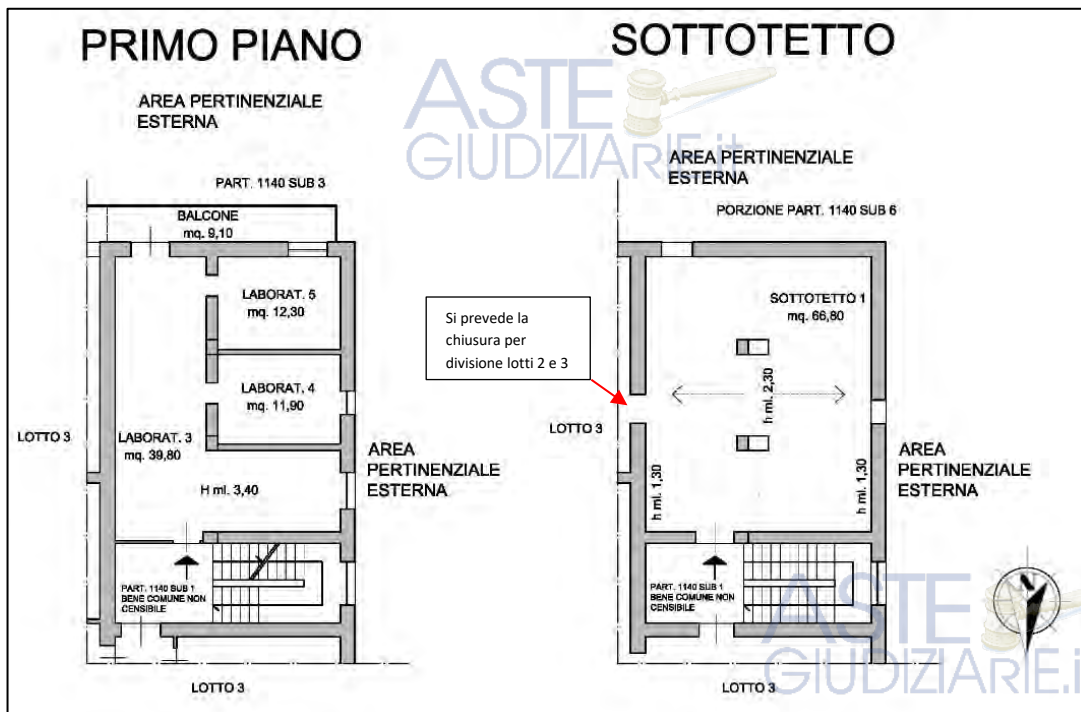
Il negozio su Via Petrosino, come il lotto 1, costituisce il nucleo originario della costruzione (probabilmente prima degli anni 60 del secolo scorso). Con successive Concessioni Edilizie (dal 1966 al 1978) sono stati di seguito edificati i laboratori (adoperati come depositi per l'attività commerciale) sia al piano terra che al primo piano. A coronamento della palazzina vi è un sottotetto con altezza al colmo di ml. 2,30, non abitabile.

Come per il lotto 1, trattasi di struttura in muratura portante in tufo con solai in latero cemento. Al piano terra su Via Petrosino si affaccia un'attività commerciale, tipo consorzio agrario, gestita dal figlio dell'esecutato, di mq. 29,10. Dal negozio si passa attraverso la part.1140 sub 1, area del vano scala (bene comune non censibile) e si accede ai depositi retrostanti di rispettivi mq. 83,80 e mq. 11,70. Annesso, esternamente vi è un vano wc abusivo di mq. 5,40. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al primo piano si sale attraverso il vano scala (part. 1140 sub 1) ove si trovano ulteriori n.3 laboratori (deposito merci) rispettivamente di mq. 39,80, mq. 11,90 e mq. 12,30 ed un balcone di mq. 9,10. In merito al balcone, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra i vani laboratorio e l'appartamento vicino, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al piano sottotetto, inteso come vano tecnico di coronamento, si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta una superficie di mq. 66,80 ed è sotteso da una copertura a due falde con altezza di colmo ml. 2,30 e altezza di gronda ml. 1,30.

La **superficie netta** commerciale del negozio/laboratori da stimare, comprensiva di vano balcone al 25%), risulta essere di **mq. 124,50** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 136,70** (vedasi tabella a pagina 35).



Estratto Allegato 3.6 – PIANTA LOTTO 2 PT



Estratto Allegato 3.6 – PIANTA LOTTO 2 P1 E P2

Il negozio ed i laboratori risultano idonei alla funzione che rivestono, ovvero attività per la vendita di prodotti per l'agricoltura e l'allevamento, come si evince

anche dalle allegate fotografie (cfr. Allegato 4.2 – Foto dalla 9 alla 19). I vani al piano terra hanno finiture obsolete, ad esempio i pavimenti sono costituiti da marmettoni di cemento coevi alla costruzione del fabbricato e vi è un vano bagno esterno abusivo con ceramiche ed igienici di mediocre fattura. I vani al primo piano hanno subito una più recente ristrutturazione non terminata, in quanto mancano le porte ed è stato apposto un lavandino ed un soffione doccia in un angolo del laboratorio 3, con tubazioni a vista. I pavimenti sono in gres porcellanato di fattura commerciale.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa su ambo i piani, mentre l'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

<u>LOTTO 2 – Negozio – Laboratorio - Sottotetto</u>					
<u>Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.53 – PT,P1,P2</u>					
Descrizione immobile	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	
	Negozio PT	29,10	1	29,10	
	Laboratorio 1 PT (uso dep.)	83,80	0,5	41,90	
	Laboratorio 2 PT (uso dep.)	11,70	0,5	5,85	
	Wc PT (abusivo)	5,40			
	Laboratorio 3 P1 (uso dep.)	39,80	0,5	19,90	
	Laboratorio 4 P1 (uso dep.)	11,90	0,5	5,95	
	Laboratorio 5 P1 (uso dep.)	12,30	0,5	6,15	
	Sottotetto P2	66,80	0,2	13,35	
	<u>Totale superficie netta</u>				mq. 122,20
	Balcone	9,10	0,25	2,30	
	<u>Totale superficie netta + 25% balcone</u>				mq. 124,50
	Muri computati al 10%	122,20	0,10	12,20	
	<u>Totale superficie lorda</u>				mq. 136,70

LOTTO 3: APPARTAMENTO - SOTTOTETTO

Fg 3, part. 1140/5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1 (appartamento), Via L. Petrosino n.53;
Fg 3, porzione part. 1140/6, cat. C/2, mq. 130, piano 2 (sottotetto).

NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 22 alla 32

Planimetrie con coni ottici Allegato 3.7

Rappresentazione grafica di rilievo Allegato 3.7 (P1 e P2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ingresso al vano scala



Vano scala



Porta di capo scala



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Bagno



Terrazzo/balcone coperto

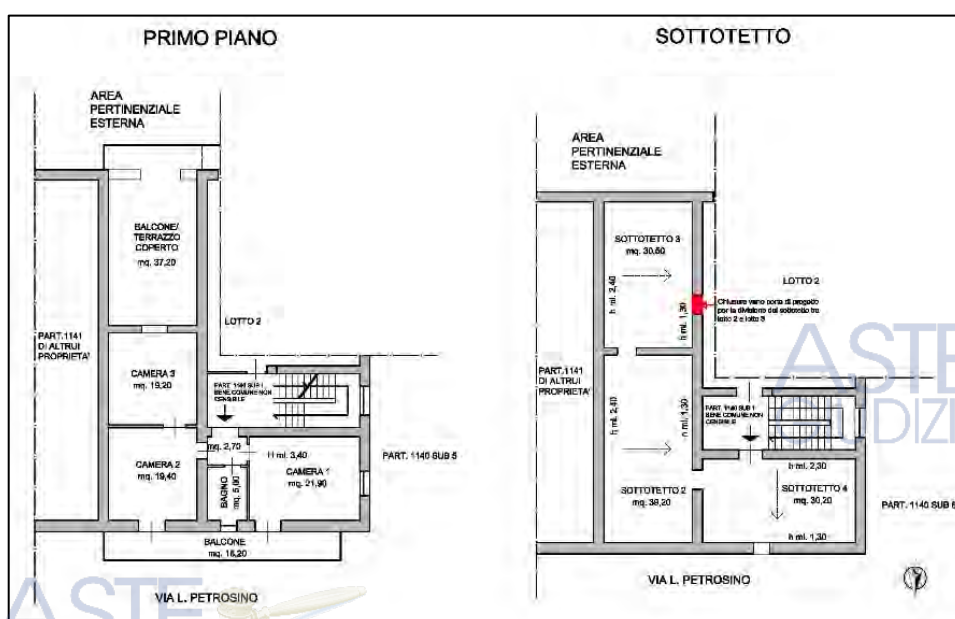


Sottotetto

Appartamento in completo stato di abbandono, al quale si accede da vano scala comune (part. 1140 sub 1). Anche esso, come i precedenti lotti 1 e 2, è parte di palazzina in muratura portante in tufo e solai in latero cemento, con sottotetto che presenta diverse altezze, in quanto costituito da n.2 falde diverse. Si specifica che una porzione (sottotetto 4) risulta sfruttabile in quanto ha altezza al colmo di ml. 2,30 in corrispondenza del vano porta, mentre le restanti porzioni (sottotetti 2 e 3) possono definirsi meri vani tecnici, in quanto l'altezza in corrispondenza del vano porta è pari a ml. 1,30. Trattasi in ogni caso di superfici non abitabili.

L'appartamento risulta costituito dai seguenti vani: atrio di mq. 2,70, camera 1 di mq. 21,90, camera 2 di mq. 19,40, camera 3 di mq. 19,20 e vano bagno di mq. 5,00. Il bene risulta servito da un balcone di mq. 16,20 e da un terrazzo in parte coperto di mq. 37,20. In merito al balcone, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra l'appartamento e i vani laboratorio vicini, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al piano sottotetto, si sale attraverso il medesimo vano scala (part. 1140 sub 1). Presenta 3 porzioni rispettivamente di mq. 39,20, mq. 30,50 e mq. 30,20.

La superficie netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 101,45 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 110,25 (vedasi tabella a pagina 39).



Estratto Allegato 3.7 – PIANTA LOTTO 3 P1 E P2

Tutte le finiture dell'appartamento, ovvero porte, infissi, igienici e pavimentazioni risultano obsoleti e non funzionanti, esso è inoltre sprovvisto di vano cucina. Si evidenziano fenomeni infiltrativi e di condensa provenienti dalla copertura (cfr. Allegato 4.2 – Foto 32).

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico. Si ribadisce la generale fatiscenza e stato di abbandono anche per quanto attiene i rinvenuti impianti.

LOTTO 3 – Appartamento - Sottotetto Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.53 – P1,P2					
Descrizione immobile	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	
	Camera 1 P1	21,90	1	21,90	
	Camera 2 P1	19,40	1	19,40	
	Camera 3 P1	19,20	1	19,20	
	Bagno P1	5,00	1	5,00	
	Disimpegno P1	2,70	1	2,70	
	Sottotetto 2 P2	39,20	0,20	7,80	
	Sottotetto 3 P2	30,50	0,20	6,10	
	Sottotetto 4 P2	30,20	0,20	6,00	
	Totale superficie netta				mq. 88,10
	Balcone/terrazzo coperto P1	37,20	0,25	9,30	
	Balcone	16,20	0,25	4,05	
	Totale superficie netta + 25 % Balconi/terrazzo coperto				mq. 101,45
	Muri computati al 10%	88,10	0,10	8,80	
Totale superficie lorda				mq. 110,25	

- **FABBRICATO RETROSTANTE VIA PETROSINO (quota 2/3)**

Struttura in cemento armato e murature di compagno in tufo, con solai in laterocemento, di n.3 piani fuori terra oltre il sottotetto ed un vano cantinato. Esso è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n.67/78 e rispetcia i canoni per tecnologia e finiture di quel tempo. Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive complessivamente, in quanto gli intonaci sono integri, così come la copertura con travatura lignea e manto di tegole. Avrebbe

bisogno di opere di manutenzione ordinaria, consistenti nel rifacimento della tinteggiatura su tutto lo stabile.

L'androne e il vano scala in marmo si presentano in buone condizioni manutentive.

LOTTO 4 – DEPOSITO – STALLA (abusiva)

Fg 3, part. 3494/2, cat. C/2, mq. 212, piano T (deposito), Via L. Petrosino n.55;

Fg 3, part. 3494/3, cat. C/6, mq. 22, piano T (stalla);

NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 33 alla 42

Planimetria con coni ottici Allegato 3.8

Rappresentazione grafica completa Allegato 3.8 (PT)



Accesso al fabbricato retrostante Via Petrosino (da cancello pedonale e carrabile)



Area pertinenziale esterna (dopo il cancello)



Area pertinenziale esterna - ingresso depositi 1 e 2



Ingresso deposito 3



Ingresso depositi 1 e 2



Deposito 1



Deposito 4



Deposito 2



Deposito 3



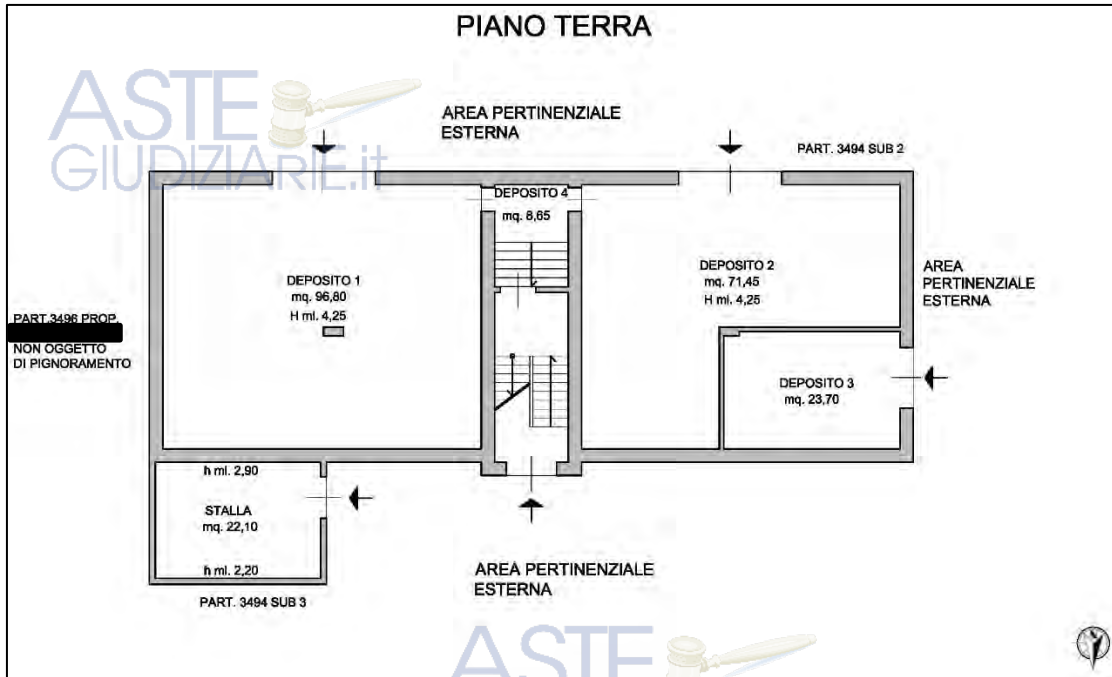
Stalla abusiva

Il piano terra è composto da n.4 depositi lasciati allo stato grezzo internamente. Essi hanno rispettivamente superfici pari a mq. 96,80 (deposito 1), mq. 71,45 (deposito 2), mq. 23,70 (deposito 3), mq. 8,65 (deposito 4). L'altezza di piano è pari a ml. 4,25. Sono ambienti vocati alla conservazione e movimentazione di merci, tenuto conto delle dimensioni ragguardevoli. Agli stessi si accede dall'area pertinenziale esterna.

Insieme ai suddetti depositi, vi è una stalla abusiva di mq. 22,10 con un'altezza media di ml. 2,55.

La **superficie netta** commerciale dei depositi da stimare risulta essere di **mq. 200,60** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 220,70** (vedasi tabella a pagina 43).

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa, mentre non è stato rinvenuto alcun impianto idrico e di scarico.



Estratto Allegato 3.8 – PIANTA LOTTO 4

LOTTO 4 – Deposito – Stalla - Tettoia					
Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.55 – PT					
	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	
Descrizione immobile	Deposito 1	96,80	1	96,80	
	Deposito 2	71,45	1	71,45	
	Deposito 3	23,70	1	23,70	
	Deposito 4	8,65	1	8,65	
	Stalla (abusiva)	22,10			
	Totale superficie netta				mq. 200,60
		Muri computati al 10%	200,60	0,10	20,10
	Totale superficie lorda				mq. 220,70

LOTTO 5 – CF cat. DEPOSITO – urbanisticamente N.2 ABITAZIONI

Fg 3, part. 3494/5, cat. C/2, mq. 224, piano 1, Via L. Petrosino n.55.

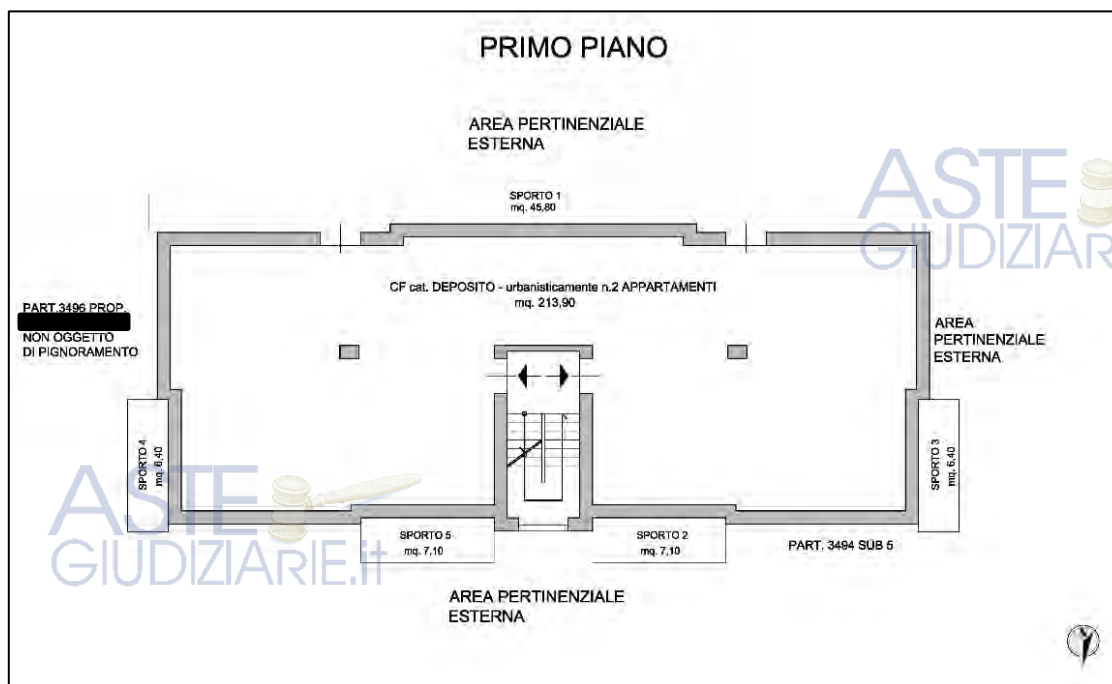
NB**Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 43 alla 46****Planimetria con coni ottici Allegato 3.9****Rappresentazione grafica completa Allegato 3.9 (P1)**ASTE
GIUDIZIARIE.it*Deposito*

Il primo piano è composto da un unico enorme ambiente allo stato grezzo, **destinato a civile abitazione** da Concessione n.67/78, ma censito erroneamente al CF come deposito. Risultano realizzati sporti esterni sui 4 lati (balconi), ma su 3 di essi non sono state realizzate le aperture di progetto. Solo sul lato sud vi sono due aperture che conducono ad un unico grande sporto senza ringhiera, ovviamente non utilizzabile in quanto non schermato e pericoloso.

La **superficie netta** commerciale del lotto da stimare (comprensiva del 25% degli sporti) risulta essere di **mq. 232,10** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 253,50** (vedasi tabella a pagina 45).

Non sono stati rinvenuti impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto Allegato 3.9 – PIANTA LOTTO 5

LOTTO 5 – Deposito				
<u>Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.55 – P1</u>				
	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Descrizione immobile	Deposito	213,90	1	213,90
	Totale superficie netta			mq. 213,90
	Sporti da 1 a 5	72,80	0,25	18,20
	Totale superficie netta + 25% sporti			mq. 232,10
	Muri computati al 10%	213,90	0,10	21,40
	Totale superficie lorda			mq. 253,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6: APPARTAMENTO - SOTTOTETTO - CANTINA

Fg 3, part. 3494/7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (appartamento), Via L. Petrosino n.55;

Fg 3, porzione part. 3494/8, cat. C/2, mq. 224, piano 3 (sottotetto);

Fg 3, part. 3494/9, cat. C/2, mq. 40, piano PS1 (cantina).

NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 47 alla 61

Planimetrie con coni ottici Allegato 3.10

Rappresentazione grafica completa Allegato 3.10 (PS1, P2 e P3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Salotto



Corridoio



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera 1



Bagno 2



Bagno 1



Balcone 1



Soffitta



Cantina

Al secondo piano dello stabile vi sono 2 appartamenti uguali e speculari. Il lotto 6 è costituito dall'appartamento a sinistra del vano scala, in posizione speculare rispetto all'appartamento lotto 7. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e un ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non risulta suddiviso tra i 2 appartamenti (lotti 6 e 7), per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

La scrivente CTU ha deciso di suddividere il piano sottotetto, attualmente unico ambiente, in 2 parti da assegnare a ciascuno dei 2 appartamenti, tenuto conto che esso ne ricalca la medesima sagoma. Si rimanda alla risposta ai quesiti 3 e 6 per il progetto di divisione.

Da tale suddivisione al lotto 6 tocca una porzione di sottotetto di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

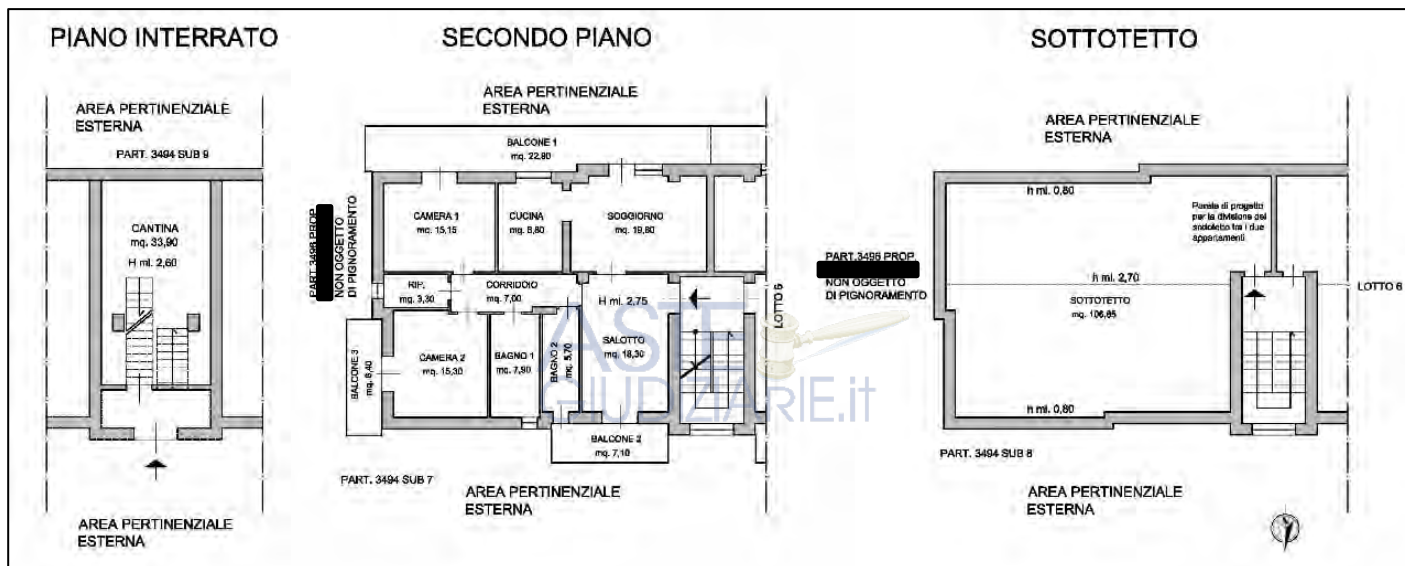
Al lotto 6 si assegna anche una cantina sita al piano interrato di mq. 33,90 e altezza ml. 2,60. Questo vano, unico al piano interrato, viene destinato al lotto 6

in quanto l'appartamento gode di un'esposizione luminosa peggiore rispetto a quella del lotto 7.

NB Si ritiene di scorporare la superficie dell'appartamento da quella delle pertinenze assegnate (sottotetto e cantina), in quanto ai fini valutativi, si dovrà tener conto del diritto di abitazione gravante sul solo appartamento da parte della ex coniuge di uno dei figli dell'esecutato.

La **superficie netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 101,25 alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di **mq. 110,35** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 120,45**.

La **superficie netta** commerciale delle pertinenze da stimare risulta essere di **mq. 28,20** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 31,00** (vedasi tabella a pag. 50).



Estratto Allegato 3.10 – PIANTA LOTTO 6 PS1, P2 E P3

Tutte le finiture, ovvero gli infissi, i pavimenti, gli igienici, le bussole interne sono della stessa epoca di costruzione del fabbricato, a meno di trascurabili interventi manutentivi, per cui alquanto obsoleti.

Si evidenziano fenomeni di condensa soprattutto nei vani bagno, in corrispondenza di ponti termici determinatisi nel fabbricato.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa. L'immobile non è collegato alla rete del gas metano e vi sono bombole di gpl sul balcone, installate in modo improprio e pericoloso, che alimentano la caldaia per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria

e i fuochi della cucina. L'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

<u>LOTTO 6 – Appartamento con assegnazione casa coniugale a Buglione Anna Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.55 – P2</u>					
Descrizione immobile	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)	
	Salotto	18,30	1	18,30	
	Soggiorno	19,80	1	19,80	
	Cucina	8,80	1	8,80	
	Corridoio	7,00	1	7,00	
	Camera 1	15,15	1	15,15	
	Camera 2	15,30	1	15,30	
	Bagno 1	7,90	1	7,90	
	Bagno 2	5,70	1	5,70	
	Ripostiglio	3,30	1	3,30	
	<u>Totale superficie netta</u>				mq. 101,25
	Balcone1	22,90	0,25	5,70	
	Balcone 2	7,10	0,25	1,80	
	Balcone 3	6,40	0,25	1,60	
	<u>Totale superficie netta + 25% Balconi</u>				mq. 110,35
	Muri computati al 10%	101,25	0,10	10,10	
	<u>Totale superficie lorda</u>				mq. 120,45

<u>LOTTO 6 – Sottotetto e cantina Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.55 – PS1,P3</u>					
Descrizione immobile	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)	
	Sottotetto	106,85	0,20	21,40	
	Cantina	33,90	0,20	6,80	
	<u>Totale superficie netta</u>				mq. 28,20
	Muri computati al 10%	28,20	0,10	2,80	
	<u>Totale superficie lorda</u>				mq. 31,00

LOTTO 7: APPARTAMENTO - SOTTOTETTO

Fg 3, part. 3494/6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (appartamento), Via L. Petrosino n.55;
Fg 3, porzione part. 3494/8, cat. C/2, mq. 224, piano 3 (sottotetto).

NB

Rilievo fotografico completo Allegato 4.2 – Foto dalla 62 alla 74

Planimetrie con coni ottici Allegato 3.11

Rappresentazione grafica completa Allegato 3.11 (P2 e P3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Salotto



Soggiorno



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corridoio



Camera 1



Bagno 1



Bagno 2 - particolare di fenomeno condensativo



Balcone 1



Soffitta

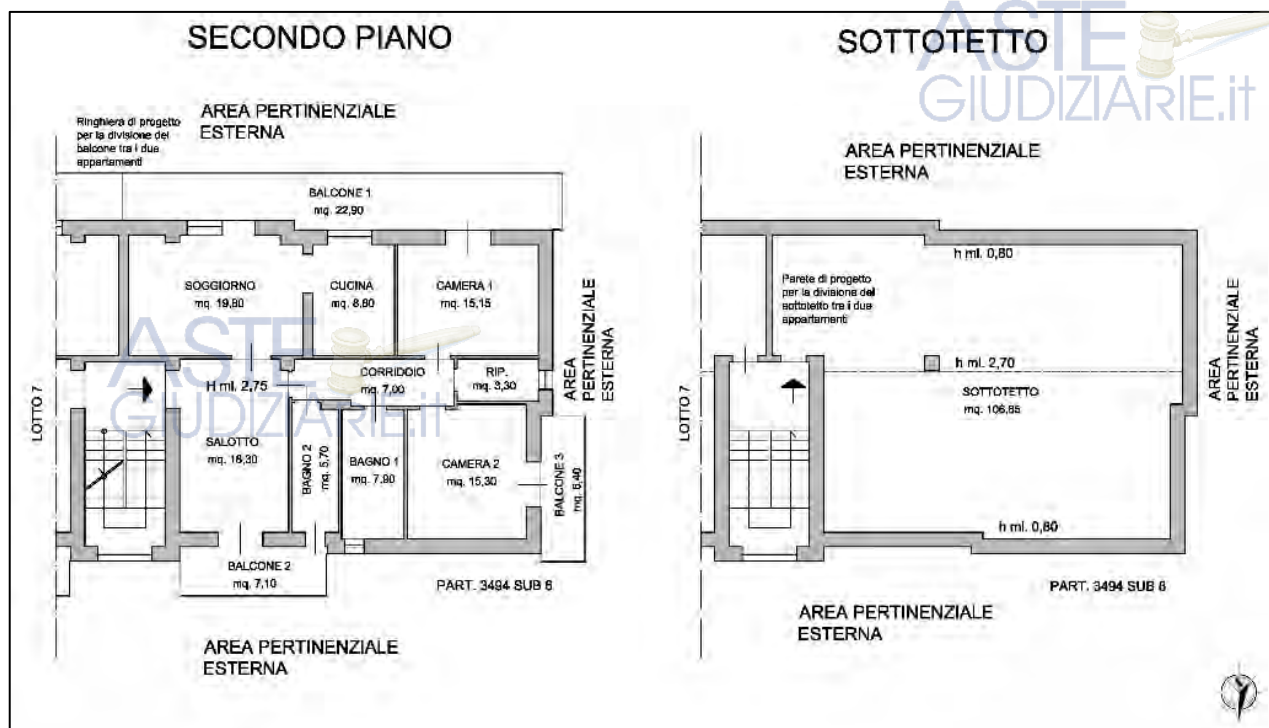
Il lotto 7 è costituito dall'appartamento a destra del vano scala, come già detto in posizione speculare rispetto all'appartamento lotto 6. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra i 2 appartamenti, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

Come già detto nella descrizione del lotto 6, il piano sottotetto attualmente unico ambiente, è stato suddiviso in 2 parti uguali da assegnare a ciascuno dei 2 appartamenti, tenuto conto che esso ne ricalca la medesima sagoma. Si rimanda alla risposta ai quesiti 3 e 6 per il progetto di divisione.

Da tale suddivisione al lotto 7 tocca una porzione di sottotetto di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

La **superficie netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 122,65 alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di **mq. 131,75** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle

murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 144,05** (vedasi tabella a pagina 55).



Estratto Allegato 3.11 – PIANTA LOTTO 6 P2 E P3

Tutte le finiture, ovvero gli infissi, i pavimenti, gli igienici, le bussole interne sono della stessa epoca di costruzione del fabbricato, a meno di trascurabili interventi manutentivi, per cui alquanto obsoleti.

Si evidenziano fenomeni di condensa soprattutto nei vani bagno, in corrispondenza di ponti termici determinatisi nel fabbricato.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa. L'immobile non è collegato alla rete del gas metano, ma al piano terra vi è un serbatoio di gpl che serve per il riscaldamento e i fuochi della cucina. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. L'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

LOTTO 7 – Appartamento - Sottotetto			
<u>Nocera Superiore – Via L. Petrosino n.55 – P2,P3</u>			
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Salotto	18,30	1	18,30
Soggiorno	19,80	1	19,80
Cucina	8,80	1	8,80
Corridoio	7,00	1	7,00
Camera 1	15,15	1	15,15
Camera 2	15,30	1	15,30
Bagno 1	7,90	1	7,90
Bagno 2	5,70	1	5,70
Ripostiglio	3,30	1	3,30
Sottotetto	106,85	0,20	21,40
<u>Totale superficie netta</u>			mq. 122,65
Balcone1	22,90	0,25	5,70
Balcone 2	7,10	0,25	1,80
Balcone 3	6,40	0,25	1,60
<u>Totale superficie netta + 25% Balconi</u>			mq. 131,75
Muri computati al 10%	122,65	0,10	12,30
<u>Totale superficie lorda</u>			mq. 144,05

SULL'APE

In merito ai lotti 1, 2, 3, 6 e 7, occorre eseguire Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si quantifica in Euro 150,00 per ogni immobile, ad eccezione dei laboratori/depositi e degli appartamenti al grezzo (lotti 4 e 5).

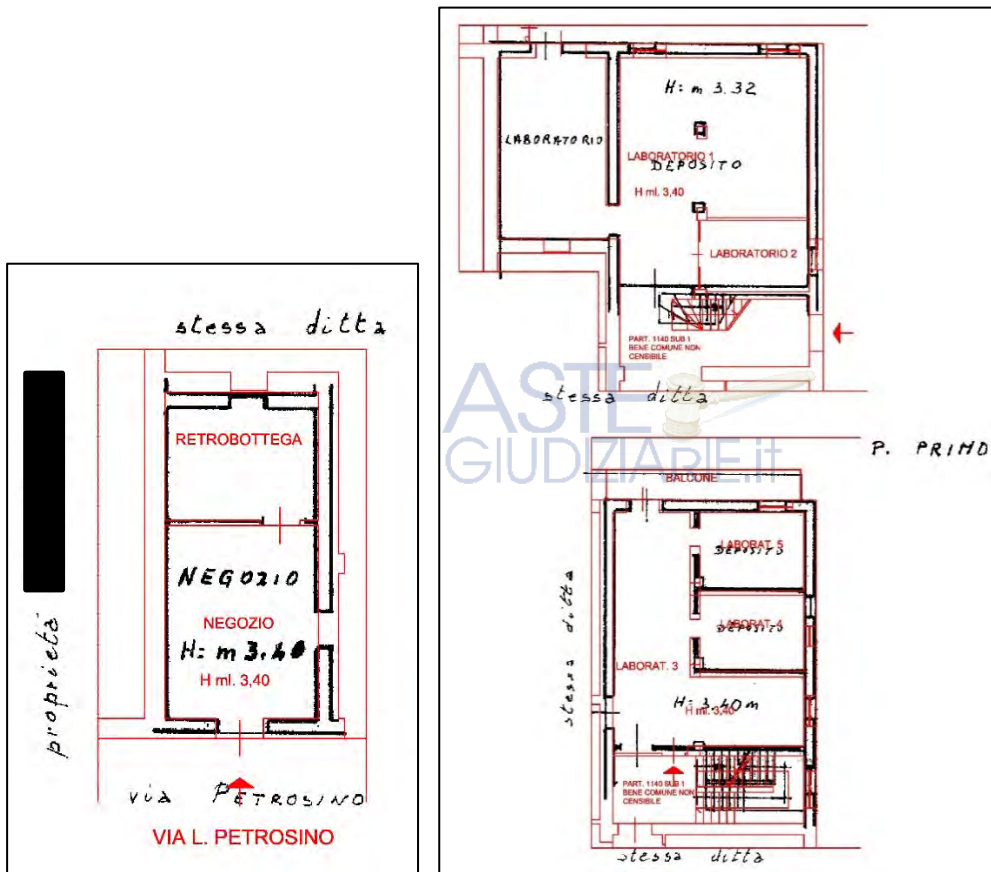
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dal raffronto tra le visure catastali storiche, gli Atti di Compravendita e l'Atto di Pignoramento, in merito alle particelle su cui insiste il compendio pignorato, si riportano i seguenti **dati catastali** (cfr. Allegati 1.1, 7.1, 7.2, 7.3, nonché Allegati da 2.2 a 2.14):

PARTICELLA 1140 – PROPRIETA' 1/1

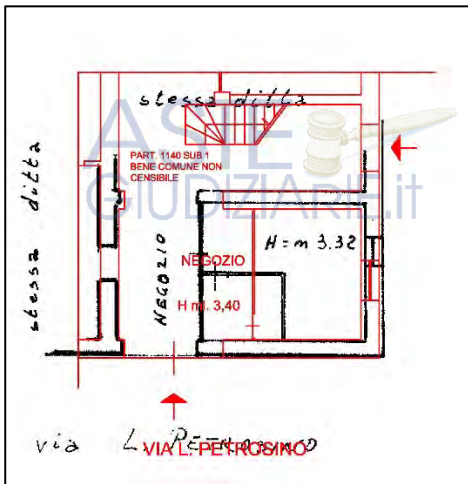
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T (cfr. Allegato 2.2);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – LABORATORIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1 (cfr. Allegato 2.3);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T (cfr. Allegato 2.4);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1 (cfr. Allegato 2.5);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2 (cfr. Allegato 2.6);

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (catastale in nero e da rilievo in rosso)

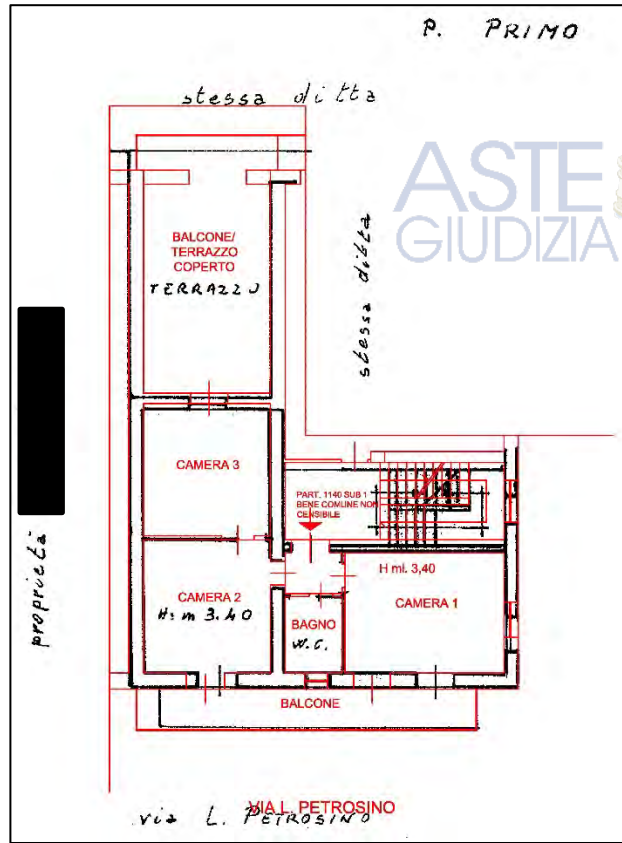


Part. 1140 sub 2

Part. 1140 sub 3



Part. 1140 sub 4



Part. 1140 sub 5



Part. 1140 sub 6

CONCLUSIONE: non si evidenziano difformità tra le planimetrie catastali e stato reale dei luoghi (cfr. Allegato 2.22).

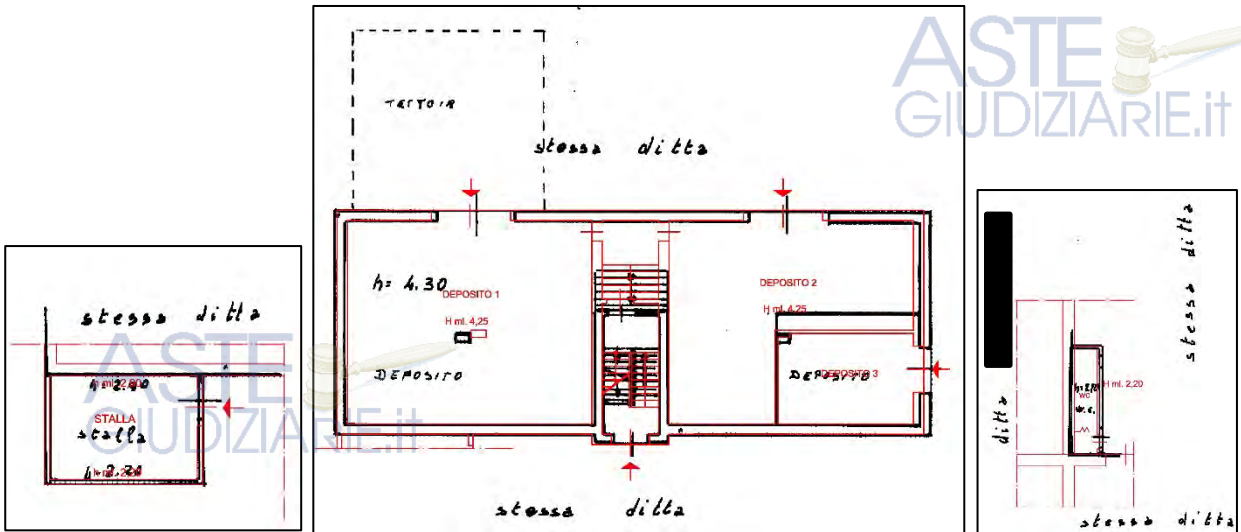
RETTIFICHE CATASTALI NECESSARIE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI: si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 2 e 3**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

PARTICELLA 3494 – PROPRIETA' 2/3

- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T (cfr. Allegato 2.7);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – STALLA censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T (cfr. Allegato 2.8) - **abusiva**;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO (wc) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T (cfr. Allegato 2.9) - **abusivo**;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1 (cfr. Allegato 2.10) – **accatastamento che non rispecchia la dest. urbanistica**;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (cfr. Allegato 2.11);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2 (cfr. Allegato 2.12);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3 (cfr. Allegato 2.13);
- **Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore** – DEPOSITO (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1 (cfr. Allegato 2.14).

NB Nella planimetria catastale della part.3494 sub 2 (cfr. Allegato 2.7), viene riportata una tettoia con tratteggio. Da titolo edilizio reperito, risulta che tale **tettoia** è stata edificata lateralmente sulla particella 3496 (ex 185), che non fa parte dei mappali pignorati.

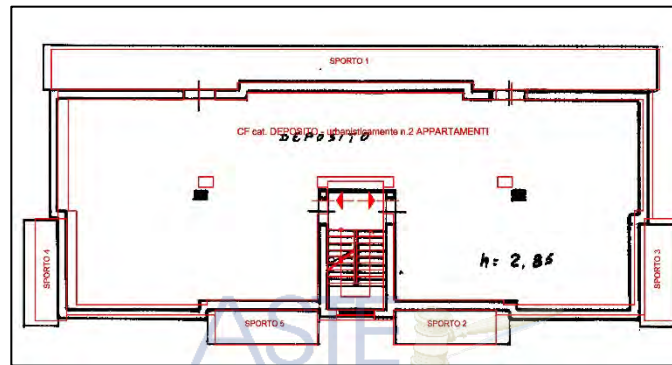
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (catastale in nero e da rilievo in rosso)



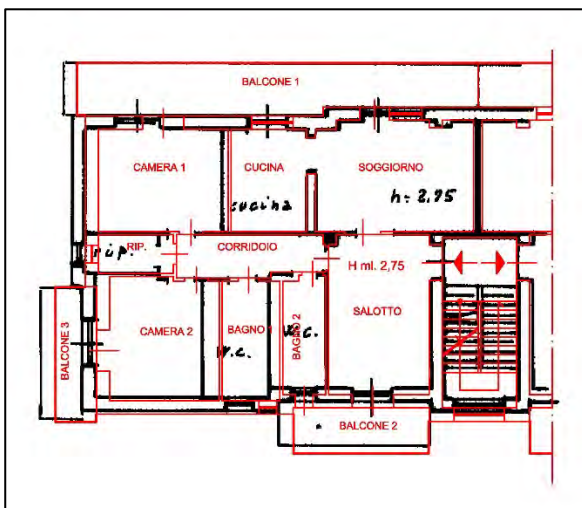
Part. 3494 sub 3

Part. 3494 sub 2

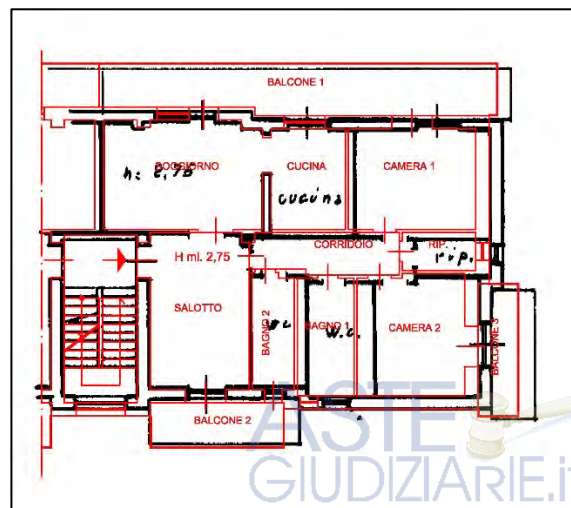
Part. 3494 sub 4



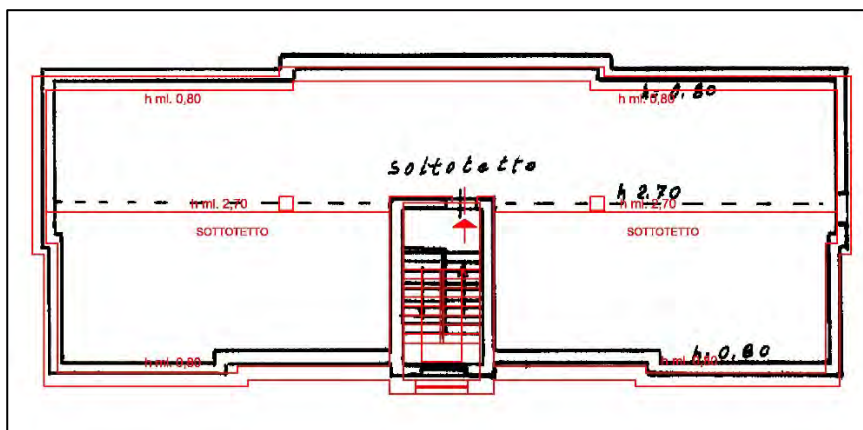
Part. 3494 sub 5



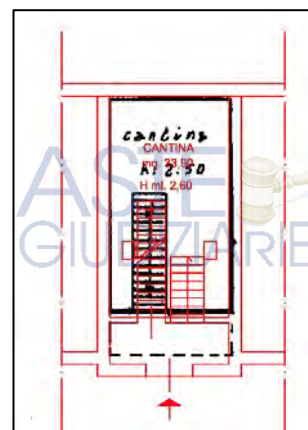
Part. 3494 sub 7



Part. 3494 sub 6



Part. 3494 sub 8



Part. 3494 sub 9

CONCLUSIONE: non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi (cfr. Allegato 2.22).

RETTIFICHE CATASTALI NECESSARIE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI: si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.3494 sub 8 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 6 e 7**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

NB In merito al primo piano, **lotto 5**, che attualmente versa allo stato grezzo e per il quale vi è impropriamente categoria catastale C/2, l'eventuale aggiudicatario potrà riportare l'immobile in categoria A/2, con frazionamento in 2 appartamenti, come da Titolo Edilizio rilasciato (Concessione Edilizia n.67/78).

Sulla **storia catastale dei terreni** su cui insistono i fabbricati, si precisa che PARTICELLA 1140: Tale particella esiste già da planimetria catastale di vecchio impianto e su di essa, prima degli anni 60 del secolo scorso, è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento (cfr. Allegato 2.23).

PARTICELLA 3494: Proviene dalle originarie particelle 179, 180 e 185, a vario titolo (cfr. Allegato 2.23). La part. 180 risultava di esclusiva proprietà dell'esecutato in virtù dell'Atto di Donazione del 04.04.1962, mentre la 179 e la 185 erano state acquistate, in regime di comunione dei beni, con Atto del 29.09.1976. In seguito all'ultimo frazionamento del 17.07.1998, la particella 3494 risulta essere classata come ente urbano, di mq. 1558 ed erroneamente solo in testa all'esecutato (sebbene in essa siano comprese le particelle 179 e 185, di cui l'esecutato possiede una quota di 2/3 – cfr. Allegato 2.19).

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 1: NEGOZIO (part.1140) – quota 1/1**

- Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore – NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T;
confinante a nord con Via L. Petrosino, a sud e ad ovest con lotto 2 e ad est con particella 1141 di altrui proprietà.

La palazzina di cui è parte il negozio è stata costruita prima degli anni 60 del secolo scorso, come desumibile dal reperimento dei titoli edilizi.

Trattasi di struttura in muratura portante in tufo, al piano terra dell'immobile, costituita da un negozio di mq. 22,10 ed un retrobottega di mq. 14,70, con un'altezza interna di ml. 3,40. Il bene risulta sprovvisto di vano bagno, ma gli attacchi idrici sono presenti, in quanto nel retrobottega, vi è una cucina.

La **superficie netta** commerciale del negozio da stimare risulta essere di **mq. 36,80** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 40,50**.

Il negozio versa in stato di abbandono da molti anni.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi.

A livello amministrativo non vi sono abusi edilizi in essere ed è stato edificato prima del 1967, in assenza di Concessione Edilizia.

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 46.000,00

LOTTO 2: NEGOZIO – LABORATORI – SOTTOTETTO (part.1140) – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T;

- LABORATORIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;
- DEPOSITO (wc abusivo) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T;

confinante al piano terra a nord con Via L. Petrosino, ad ovest e a sud con area di pertinenza del fabbricato, ad est con lotto 1 e particella 1141 di altrui proprietà; al piano primo e al piano sottotetto a nord e ad est con lotto 3, a sud e ad ovest con area di pertinenza del fabbricato.

A coronamento della palazzina vi è un sottotetto con altezza al colmo di ml. 2,30, non abitabile.

Struttura in muratura portante in tufo con solai in latero cemento. Al piano terra su Via Petrosino si affaccia un'attività commerciale di mq. 29,10. Dal negozio si passa attraverso la part.1140 sub 1, area del vano scala (comune e non censibile) e si accede ai depositi retrostanti di rispettivi mq. 83,80 e mq. 11,70. Annesso, esternamente vi è un vano wc abusivo di mq. 5,40. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al primo piano si sale attraverso il vano scala suddetto ove si trovano ulteriori n.3 laboratori (deposito merci) rispettivamente di mq. 39,80, mq. 11,90 e mq. 12,30 ed un balcone di mq. 9,10. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al sottotetto non abitabile e allo stato grezzo si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta una superficie di mq. 66,80 ed è sotteso da una copertura a due falde con altezza di colmo ml. 2,30 e altezza di gronda ml. 1,30.

La **superficie netta** commerciale dei negozio/laboratori da stimare, comprensiva di vano balcone al 25%, risulta essere di **mq. 124,50** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 136,70**.

I vani al piano terra hanno finiture obsolete, ad esempio i pavimenti sono costituiti da marmettoni di cemento coevi alla costruzione del fabbricato e vi è un vano bagno esterno abusivo con ceramiche ed igienici di mediocre fattura. I vani al primo piano hanno subito una più recente ristrutturazione non terminata, in quanto mancano le porte ed è stato apposto un lavandino ed un soffione doccia in un angolo del laboratorio 3, con tubazioni a vista. I pavimenti sono in gres porcellanato di fattura commerciale.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa su ambo i piani, mentre l'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 2 e 3**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

A livello amministrativo è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano. La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Mette in evidenza che sul retro al piano terra, in aderenza al laboratorio 1, vi è un **vano wc abusivo**, per il quale si prevede abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € **1.000,00**. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € **200,00 cad** (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 154.000,00

LOTTO 3: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.1140) – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;

confinante a nord con Via L. Petrosino, ad est con particella 1141 di altrui proprietà, a sud con area di pertinenza del fabbricato e ad ovest con lotto 2.

All'appartamento si accede da vano scala comune (part.1140 sub 1). Esso è parte di palazzina in muratura portante in tufo e solai in latero cemento, con

sottotetto che presenta diverse altezze, in quanto costituito da n.2 falde diverse. Una porzione (sottotetto 4) risulta sfruttabile in quanto ha altezza al colmo di ml. 2,30 in corrispondenza del vano porta, mentre le restanti porzioni (sottotetti 2 e 3) possono definirsi meri vani tecnici, in quanto l'altezza in corrispondenza del vano porta è pari a ml. 1,30. Trattasi in ogni caso di superfici non abitabili.

L'appartamento risulta costituito dai seguenti vani: atrio di mq. 2,70, camera 1 di mq. 21,90, camera 2 di mq. 19,40, camera 3 di mq. 19,20 e vano bagno di mq. 5,00. Il bene risulta servito da un balcone di mq. 16,20 e da un terrazzo in parte coperto di mq. 37,20. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al piano sottotetto, si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta 3 porzioni rispettivamente di mq. 39,20, mq. 30,50 e mq. 30,20.

La **superficie netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di **mq. 101,45** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 110,25**

L'appartamento versa in stato di abbandono da molti anni, tutte le finiture, ovvero porte, infissi, igienici e pavimentazioni risultano obsoleti e non funzionanti, esso è inoltre sprovvisto di vano cucina. Si evidenziano fenomeni infiltrativi e di condensa provenienti dalla copertura.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa ed è attualmente staccato dalla rete di alimentazione, come anche l'impianto idrico. Si ribadisce la generale fatiscenza e stato di abbandono anche per quanto attiene i rinvenuti impianti.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 2 e 3**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

A livello amministrativo è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano. La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con

chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 80.600,00

LOTTO 4: DEPOSITO – STALLA (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;
- STALLA abusiva censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T;

confinante su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

Il piano terra è composto da n.4 depositi lasciati allo stato grezzo internamente. Essi hanno rispettivamente superfici pari a mq. 96,98 (deposito 1), mq. 71,45 (deposito 2), mq. 23,70 (deposito 3), mq. 8,65 (deposito 4). L'altezza di piano è pari a ml. 4,25. Sono ambienti vocati alla conservazione e movimentazione di merci, tenuto conto delle dimensioni ragguardevoli. Agli stessi si accede dall'area pertinenziale esterna.

Insieme ai suddetti depositi, vi è una stalla abusiva di mq. 22,10 con un'altezza media di ml. 2,55.

La **superficie netta** commerciale dei depositi da stimare risulta essere di **mq. 200,60** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 220,70**.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa, mentre non è stato rinvenuto alcun impianto idrico e di scarico.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi.

A livello amministrativo è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978. Il piano terra non è stato ripartito con le tramezzature previste da progetto, ma è suddiviso in

n.3 depositi, mantenendo la stessa destinazione d'uso. In aggiunta, accanto al portone d'ingresso, è stata realizzata una stalla abusiva. Per la stalla si prevede abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € **1.000,00**. Per la diversa distribuzione delle tramezzature, occorre presentare CILA ex art.36 in sanatoria, quantificata in € **1.400,00** (diritti di segreteria, sanzione amministrativa e compenso del tecnico).

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 58.580,00

LOTTO 5: CF cat. DEPOSITO – urbanisticamente N.2 ABITAZIONI (part.3494) – quota 2/3
Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1;

confinante su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

NB La Concessione Edilizia n.67/78 stabilisce per il piano in questione una destinazione d'uso residenziale. In pratica, in luogo dell'accatastato deposito, potrebbero essere realizzati n.2 appartamenti dalle medesime caratteristiche di quelli riportati ai soprastanti lotti 6 e 7.

Il primo piano è composto da un unico enorme ambiente allo stato grezzo, **destinato a civile abitazione** da Concessione n.67/78, ma censito erroneamente al CF come deposito. Risultano realizzati sporti esterni sui 4 lati (balconi), ma su 3 di essi non sono state realizzate le aperture di progetto. Solo sul lato sud vi sono due aperture che conducono ad un unico grande sporto senza ringhiera, ovviamente non utilizzabile in quanto non schermato e pericoloso.

La **superficie netta** commerciale del lotto da stimare (comprensiva del 25% degli sporti) risulta essere di **mq. 232,10** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 253,50**.

Non sono stati rinvenuti impianti.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Il lotto 5 impropriamente è accatastato con categoria C/2,

l'eventuale aggiudicatario dovrà riportare l'immobile in categoria A/2, con frazionamento in 2 appartamenti, come da Titolo Edilizio rilasciato (Concessione Edilizia n.67/78).

A livello amministrativo è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978.

L'aggiudicatario del lotto 5 procederà alla presentazione di SCIA di completamento per realizzare i n.2 appartamenti previsti dalla Concessione n.67/78.

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 85.100,00

LOTTO 6: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO – CANTINA (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;
- DEPOSITO (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1;

confinante a nord e a sud con area di sedime del fabbricato, ad ovest con lotto 7 e ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

Il lotto 6 è costituito dall'appartamento a sinistra del vano scala, in posizione speculare rispetto all'appartamento lotto 7. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e un ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non risulta suddiviso tra i 2 appartamenti (lotti 6 e 7), per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

Dalla suddivisione del sottotetto, al lotto 6 tocca una porzione di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

Al lotto 6 si assegna anche una cantina sita al piano interrato di mq. 33,90 e altezza ml. 2,60.

NB Si ritiene di scorporare la superficie dell'appartamento da quella delle pertinenze assegnate (sottotetto e cantina), in quanto ai fini valutativi, si dovrà tener conto del diritto di abitazione gravante sul solo appartamento da parte della ex coniuge di uno dei figli dell'esecutato.

La **superficie netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di **mq. 101,25** alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di mq. 110,35 e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 120,45**.

La **superficie netta** commerciale delle pertinenze da stimare risulta essere di mq. 28,20 e **la superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 31,00**.

Tutte le finiture, ovvero gli infissi, i pavimenti, gli igienici, le bussole interne sono della stessa epoca di costruzione del fabbricato, per cui alquanto obsoleti.

Si evidenziano fenomeni di condensa soprattutto nei vani bagno, in corrispondenza di ponti termici determinatisi nel fabbricato.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa. L'immobile non è collegato alla rete del gas metano e vi sono bombole di gpl sul balcone, installate in modo improprio e pericoloso, che alimentano la caldaia per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e i fuochi della cucina. L'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.3494 sub 8 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 6 e 7**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

A livello amministrativo è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978.

Al piano terzo, per assegnare ai lotti 6 e 7 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con realizzazione di tramezzatura e

si prevede una CILA con costo di € **200,00 cad** (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

L'appartamento viene valutato come un immobile gravato da usufrutto, in quanto occupato dalla ex coniuge del figlio dell'esecutato, la quale detiene l'immobile in virtù di assegnazione di Sentenza di Separazione resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 03/12/18 nr.1866/18 (vedasi risposta al quesito 12).

PREZZO BASE € 42.500,00

LOTTO 7: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.3494) – quota 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;

confinante per 3 i lati con area di sedime del fabbricato e ad est con lotto 6.

Il lotto 7 è costituito dall'appartamento a destra del vano scala. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra i 2 appartamenti, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

Al lotto 7 tocca una porzione di sottotetto di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

La **superficie netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 122,65 alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di **mq. 131,75** e la **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 144,05**.

Tutte le finiture, ovvero gli infissi, i pavimenti, gli igienici, le bussole interne sono della stessa epoca di costruzione del fabbricato, per cui alquanto obsoleti.

Si evidenziano fenomeni di condensa soprattutto nei vani bagno, in corrispondenza di ponti termici determinatisi nel fabbricato.

Per quanto attiene gli impianti si specifica che l'impianto elettrico non risulta adeguato alla vigente normativa. L'immobile non è collegato alla rete del gas metano, ma al piano terra vi è un serbatoio di gpl che serve per il riscaldamento e i fuochi della cucina. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. L'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti.

Catastalmente non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.3494 sub 8 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai **lotti 6 e 7**. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € **400,00 cad.**

A livello amministrativo è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978.

Al piano terzo, per assegnare ai lotti 6 e 7 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con realizzazione di tramezzatura e si prevede una CILA con costo di € **200,00 cad** (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

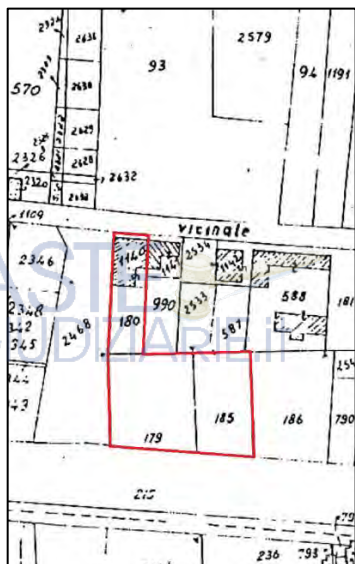
In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente CDU e stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

PREZZO BASE € 91.800,00

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

PARTICELLA 1140: Con Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio, il padre dell'esecutato donava ai propri figli le sue proprietà e all'esecutato toccava il mappale 180 e l'originario fabbricato che risulta attualmente distinto con la particella 1140, oggetto di pignoramento (cfr. Allegati 2.1, 2.23 e 7.1).

PARTICELLA 3494: Con Atto di Vendita del 29.09.1976, l'esecutato acquistava, in regime di comunione dei beni, n.3 particelle di terreno censite ai mappali 179, 185 e 186. Da fusioni e successivi frazionamenti, si arriva all'attuale particella 3494 (cfr. Allegati 2.1, 2.19, 2.23, 7.2 e 7.3).



Estratto di mappa catastale storico-All. 2.23

Estratto di mappa catastale aggiornato-All. 2.1

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria sull'esecutato, dalla data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna (cfr. Allegato 5):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1981 - Registro Particolare 20366 Registro Generale 23711
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/04/1982 - Registro Particolare 8555 Registro Generale 10067
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1982 - Registro Particolare 9522 Registro Generale 11196
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1982 - Registro Particolare 9539 Registro Generale 11213

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/1983 - Registro Particolare 25602 Registro Generale 29959
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

SOGGETTO CEDENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1984 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 6719
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/1986 - Registro Particolare 5948 Registro Generale 7107
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/1994 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 6985

Pubblico ufficiale DOTT. FRANCESCO FIMIANI Repertorio 39938 del 14/03/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/1995 - Registro Particolare 15735 Registro Generale 19910

Pubblico ufficiale DOTT. FRANCESCO FIMIANI Repertorio 47273 del 18/07/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1998 - Registro Particolare 7586 Registro Generale 8958

Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 62590 del 11/03/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/1999 - Registro Particolare 2487 Registro Generale 3090

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 3/99 del 28/08/1997

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/1999 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 3091

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 3/99 del 28/08/1997

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/1999 - Registro Particolare 2489 Registro Generale 3092

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 3/99 del 28/08/1997

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/1999 - Registro Particolare 5323 Registro Generale 6836

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 3/99 del 28/08/1997

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2000 - Registro Particolare 22866 Registro Generale 29193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 878 del 11/09/2000

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27596 del 17/12/2001

16. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2001 - Registro Particolare 27596 Registro Generale 36457

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1242 del 06/12/2001

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22866 del 2000

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2003 - Registro Particolare 46 Registro Generale 52

Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 99644 del 20/12/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA), NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO DONANTE

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2003 - Registro Particolare 15862 Registro Generale 22076

Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 103521 del 09/06/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO VENDITORE

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2003 - Registro Particolare 31533 Registro Generale 43074

Pubblico ufficiale MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA CULTURALI Repertorio 96/2002 del 16/12/2002

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2004 - Registro Particolare 2159 Registro Generale 2658

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 79/916 del 12/01/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA), NOCERA SUPERIORE(SA)

21. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2005 - Registro Particolare 15595 Registro Generale 60907

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 27128/100 del 28/06/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1077 del 23/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2010 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 17713

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/9990 del 18/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2014 - Registro Particolare 15013 Registro Generale 17823

Pubblico ufficiale IERVOLINO GIUSEPPE Repertorio 921/478 del 19/05/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO VENDITORE

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2018 - Registro Particolare 17365 Registro Generale 22362

Pubblico ufficiale SALERNO Repertorio 922/9990 del 03/05/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA), NOCERA SUPERIORE(SA)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2018 - Registro Particolare 17772 Registro Generale 22825

Pubblico ufficiale ACERRA ILARIA Repertorio 3286/2619 del 30/05/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO VENDITORE

26. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2020 - Registro Particolare 4668 Registro Generale 41980

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 65135 del 05/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

SOGGETTO DEBITORE

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2021 - Registro Particolare 22528 Registro Generale 28716

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1645 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA)

In merito alla trascrizione n.19 sulla COSTITUZIONE DI VINCOLO, si è ulteriormente indagato e si è eseguita ispezione ipotecaria con la nota di trascrizione dell'Atto Amministrativo in oggetto (cfr. Allegato 5.5 - Nota trascrizione Atto di Vincolo). Si è appurato che, con Atto Amministrativo del 28.08.1997 (Decreto Ministeriale), il compendio immobiliare relativo alla particella 3494 è stato inserito nelle zone vincolate della *carta dei vincoli, i beni archeologici del PUC* (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

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

PARTICELLA 1140: Sul compendio relativo alla particella 1140 (sub dal 2 al 6) la scrivente ha rinvenuto, presso l'UT del Comune di Nocera Superiore, i seguenti titoli edilizi:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente (cfr. Allegato 6.3). Come si evince dall'allegato grafico della Licenza, il fabbricato esistente, del quale non è stato rinvenuto alcun titolo, è sicuramente di costruzione anteriore al 1966, mentre la parte retrostante, edificata con i medesimi criteri costruttivi, è stata costruita con la sopra richiamata Licenza;
- Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano (cfr. Allegato 6.4). Come si evince dall'allegato grafico alla Concessione, sul fabbricato di cui alla Licenza del 15.06.1966, è stato eseguito un ampliamento, per cui è stato edificato un ulteriore piano soprastante su quello esistente.

La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Mette in evidenza che sul retro al piano terra, in aderenza al laboratorio 1, vi è un **vano wc abusivo**, per il quale si prevede comunicazione di ripristino dello stato dei luoghi agli Enti e successivo abbattimento, quantificati in € **1.000,00**.

Per assegnare ai **lotti 2 e 3** una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € **200,00 cad** (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

PARTICELLA 3494: Sul compendio relativo alla particella 3494 (sub dal 2 al 9) la scrivente ha rinvenuto, presso l'UT del Comune di Nocera Superiore, i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978 (cfr. Allegato 6.5) per l'esecuzione di n.2 appartamenti in secondo piano a completamento del fabbricato per civile abitazione. Come si evince dall'allegato grafico dell'ultimo titolo edilizio assentito, vi è un differente stato dei luoghi sui vari piani dell'immobile. In maniera specifica il **piano cantinato** che doveva avere la stessa grandezza dei soprastanti piani, non è stato realizzato, a meno di un vano cantina sito in corrispondenza della scala interna. Il **piano terra** non è stato ripartito con le tramezzature previste da progetto, ma è suddiviso in n.3 depositi, mantenendo la stessa destinazione d'uso. In aggiunta, accanto al portone d'ingresso, è stata realizzata una stalla abusiva. Il **primo piano** è composto da un unico enorme ambiente allo stato grezzo, mentre il progetto prevedeva la realizzazione di n.2 appartamenti, come quelli del piano superiore. Risultano costruiti sporti esterni sui 4 lati (balconi), ma su 3 di essi non vi sono aperture. Solo sul lato sud vi sono due aperture che conducono ad un unico grande sporto senza ringhiera, ovviamente non utilizzabile in quanto non schermato e pericoloso. I restanti piani risultano conformi ai grafici di progetto Conc. n.67/78;
- Concessione n.28 del 26.06.1997 per sistemazione di 3 silos per cereali sull'area esterna pertinenziale della particella 3494 (cfr. Allegato 6.6);
- Concessione n.20 del 24.06.1999 per realizzazione di una tettoia con struttura in ferro per il ricovero di attrezzature meccaniche dei silos per cereali (cfr. Allegato 6.7). Tale tettoia ricade sulla particella 3496 non oggetto di pignoramento.

La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto alla Concessione n.67/78 le suddette difformità e si prevedono i seguenti interventi:

1. Al **piano terra** per la stalla abusiva si prevede comunicazione di ripristino dello stato dei luoghi agli Enti e successivo abbattimento quantificati in € **1.000,00**.

Per la diversa distribuzione delle tramezzature, occorre presentare CILA ex art.36 in sanatoria, quantificata in € **1.400,00** (diritti di segreteria, sanzione amministrativa e compenso del tecnico);

2. Al **primo piano**, attualmente allo stato grezzo e senza aperture, l'aggiudicatario del lotto 5 procederà alla presentazione di SCIA di completamento per realizzare i n.2 appartamenti previsti dalla Concessione n.67/78 e contestualmente procederà alla variazione catastale da C/2 ad A/2;
3. Al **piano terzo**, per assegnare ai **lotti 6 e 7** una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con realizzazione di tramezzatura e si prevede una CILA con costo di € **200,00 cad** (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Per entrambi gli stabili facenti parte del compendio pignorato, non è stato reperito alcun Certificato di Agibilità.

In merito alla destinazione urbanistica, si allegano alla presente stralci del PUC con le relative norme di attuazione per la **zona B2** – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato. Si allega altresì **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Nocera Superiore su tutte le particelle staggite (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

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

Il Sig. *****, nato a il // ed ivi residente alla -, figlio dell'esecutato, in proprio e quale socio della soc. *****, dichiarava in sede di sopralluogo, di essere nella detenzione di gran parte dei beni pignorati in virtù di titolo di locazione e/o contratto d'uso e precisamente dei seguenti beni: foglio 3, p.lla 1140, sub.2, cat. C/1; foglio 3, p.lla 1140, sub.3, cat. C/3; foglio 3, p.lla 1140, sub.4, cat. C/1; foglio 3, p.lla 1140, sub.5, cat. A/4; foglio 3, p.lla 1140, sub.6, cat. C/2; foglio 3, part.3494, sub.2, cat. C/2; foglio 3, part.3494, sub.3, cat. C/6; foglio 3, part.3494, sub.4, cat. C/2; foglio 3, part.3494, sub.5, cat. C/2; foglio 3, part.3494, sub.6, cat. A/2;

foglio 3, part.3494, sub.8, C/2; foglio 3, part.3494, sub.9, cat. C/2 (cfr. Allegato 11.1).

Il Custode Giudiziario, Avv. Mandara, intimava all'occupante di esibire il titolo di occupazione dei summenzionati beni o, in mancanza di un titolo opponibile, di versare un'indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva per continuare a detenere regolarmente gli immobili.

Nonostante le intimazioni effettuate in sede di accesso e malgrado i successivi solleciti inoltrati a mezzo p.e.c., il Sig. ***** non esibiva alcun titolo attestante la regolare detenzione dei beni né formalizzava una richiesta di versamento di un'indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

Il Custode Giudiziario chiedeva al G.E. in data 16.02.2023 l'adozione di provvedimenti giurisdizionali idonei all'immediato rilascio degli immobili pignorati (cfr. Allegato 10.1).

Il G.E. emanava Ordinanza di Liberazione degli immobili pignorati, occupati senza titolo opponibile alla procedura, dal Sig. ***** a decorrere dal 21.02.2023 (cfr. Allegato 10.2).

Per quanto attiene l'appartamento distinto alla particella 3494 sub 7, esso è occupato dalla Sig.ra *****, nata a il // ed ivi residente, la quale detiene l'immobile in virtù di assegnazione di Sentenza di Separazione resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 03/12/18 nr.1866/18 (cfr. Allegati 5.7 e 10.3).

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

Per i beni immobili in stima si evidenzia che:

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti (cfr. Allegato 5);
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi;
- vi è **vincolo** di tipo **archeologico** sulla particella 3494, come si evince dalla Tav.1.2.3 della Carta dei Vincoli del PUC e dal CDU (cfr. Allegati 6.1 e 6.2);
- non vi è regolamento condominiale in quanto nessun condominio è costituito;
- sull'area esterna pertinenziale part.3494 non vi sono specifiche servitù, ma la stessa viene adoperata a servizio di ambedue i fabbricati;

- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Non vi sono atti di asservimento urbanistici;
3. Vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale sull'appartamento censito alla particella 3494 sub 7 (cfr. Allegati 5.7 e 10.3);
4. Vi è provvedimento d'imposizione di vincoli archeologico (cfr. Allegati 5.5, 6.1 e 6.2).

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

- A) Per le iscrizioni ipotecarie, corre obbligo cancellare n.2 trascrizioni, relative ad ipoteca e pignoramento;
- B) Non risultano ulteriori pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- C) Le difformità e rettifiche urbanistico/edilizie per ciascun lotto sono le seguenti:

LOTTO 2: un importo pari a € **1.000,00** per l'abbattimento del wc abusivo ed € **200,00** per la divisione del sottotetto;

LOTTO 3: un importo pari a € **200,00** per la divisione del sottotetto;

LOTTO 4: un importo pari a € **1.000,00** per l'abbattimento della stalla abusiva ed € **1.400,00** per diversa distribuzione spazi interni;

LOTTO 6: un importo pari a € **200,00** per la divisione del sottotetto;

LOTTO 7: un importo pari a € **200,00** per la divisione del sottotetto;

- D) Le difformità/rettifiche catastali per ciascun lotto sono le seguenti:

LOTTO 2: un importo pari a € **400,00** per il frazionamento catastale del sottotetto part. 1140 sub 6;

LOTTO 3: un importo pari a € **400,00** per il frazionamento catastale del sottotetto part. 1140 sub 6;

LOTTO 6: un importo pari a € **400,00** per il frazionamento catastale del sottotetto part. 3494 sub 8;

LOTTO 7: un importo pari a € **400,00** per il frazionamento catastale del sottotetto part. 3494 sub 8.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

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

OMISSIS

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

La scrivente CTU ha individuato n.7 lotti così distinti:

PARTICELLA 1140 – LOTTO 1, LOTTO 2 E LOTTO 3 (prop. 1/1)

LOTTO 1: NEGOZIO

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T.

LOTTO 2: NEGOZIO – LABORATORI – SOTTOTETTO

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T;
- LABORATORIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;
- DEPOSITO (wc abusivo) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T.

LOTTO 3: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2.

PARTICELLA 3494 – LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6 E LOTTO 7 (prop. 2/3)

LOTTO 4: DEPOSITO – STALLA (abusiva)

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;
- STALLA abusiva censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T.

LOTTO 5: CF categoria DEPOSITO – urbanisticamente N.2 ABITAZIONI

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1.

NB La Concessione Edilizia n.67/78 stabilisce per il piano in questione una destinazione d'uso residenziale. In pratica, in luogo dell'accatastato deposito, potrebbero essere realizzati n.2 appartamenti dalle medesime caratteristiche di quelli riportati ai lotti 6 e 7.

LOTTO 6: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO – CANTINA

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;
- DEPOSITO (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1.

LOTTO 7: APPARTAMENTO – SOTTOTETTO

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;
- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano.

Per una congrua valutazione si opta per il **Metodo del Confronto di Mercato - Market Approach**, attraverso confronti diretti con operatori immobiliari della zona (Agenzia Quicasaweb, Via Adriana n.29, Angri).

Di seguito i valori ottenuti vengono raffrontati, ove possibile, con quelli dell'OMI per ulteriore verifica.

Gli elementi della stima relativi al compendio immobiliare risultano essere i seguenti:

- Il paese di Nocera Superiore, sebbene non particolarmente esteso, è ben collegato a paesi limitrofi come Nocera Inferiore e Cava de' Tirreni;
- La zona B2 del PUC risulta a vocazione residenziale, con poche attività commerciali al contorno;
- La palazzina (particella 1140) che affaccia su Via Petrosino non presenta particolari caratteristiche estetiche, tuttavia i suoi intonaci sono integri e quindi nel complesso si può definire in buono stato manutentivo. Interessanti sono i locali/negozi che prospettano sulla strada, in quanto appetibili ai fini commerciali essendo poche le attività vicine;
- La palazzina (particella 3494) retrostante Via Petrosino, inquadrata all'interno di un'ampia area di pertinenza, risulta essere un buon esempio di edilizia anni 70/80 del secolo scorso. Presenta un buono stato manutentivo alle facciate, in quanto gli intonaci sono integri.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

I valori indicati da agenti di zona per negozi, oscillano tra €/mq. 1.200,00 e €/mq. 1.300,00 considerando S.N. (sup. netta);

I valori indicati da agenti di zona per laboratori, oscillano tra €/mq. 700,00 e €/mq. 900,00 considerando S.N.;

I valori indicati da agenti di zona per depositi, oscillano tra €/mq. 400,00 e €/mq. 500,00 considerando S.N.;

I valori indicati da agenti di zona per appartamenti oscillano tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.100,00 considerando S.N.;

I valori indicati da agenti di zona per appartamenti in stato di fatiscenza oscillano tra €/mq. 700,00 e €/mq. 900,00 considerando S.N.;

I valori indicati da agenti di zona per appartamenti allo stato grezzo oscillano tra €/mq. 500,00 e €/mq. 600,00 considerando S.N..

Da quanto sopra esposto si procede alla valutazione alla vendita in relazione alla *superficie netta commerciale*:

QUOTA 1/1 (Lotti 1, 2 e 3 – part.1140)

LOTTO 1 – NEGOZIO (part.1140)

$V_m = \text{€/mq. } 1.250,00 \times \text{mq. } 36,80 = \text{€ } 46.000,00$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1

LOTTO 1 € 46.000,00

(diconsi Quarantaseimila/00 euro)

LOTTO 2 – NEGOZIO – LABORATORI – SOTTOTETTO (part.1140)

$V_m = \text{€/mq. } 1.250,00 \times \text{mq. } 124,50 = \text{€ } 155.625,00$

V_m = € 155.625,00

DETRAZIONI SUL VALORE:

Comunicazione ripristino stato dei luoghi e abbattimento wc abusivo = € 1.000,00

CILA per divisione sottotetto (da dividere con lotto 3) = € 200,00 cad.

Frazionamento catastale della part. 1140 sub 6 (da dividere con il lotto 3) = € 400,00 cad.

per un totale di € **1.600,00**.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2

$V_M = \text{€ } 155.625,00 - \text{€ } 1.600,00 = \text{€ } 154.025,00$

LOTTO 2 € 154.000,00 (valore approssimato per difetto)
(diconsi Centocinquantaquattromila/00 euro)

LOTTO 3 – APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.1140)

$V_m = \text{€}/\text{mq. } 800,00 \times \text{mq. } 101,45 = \text{€ } 81.160,00$

$V_m = \text{€ } 81.160,00$

DETRAZIONI SUL VALORE:

CILA per divisione sottotetto (da dividere con lotto 2) = € 200,00 cad.

Frazionamento catastale della part. 1140 sub 6 (da dividere con il lotto 2) = € 400,00 cad.

per un totale di **€ 600,00**.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3

$V_M = \text{€ } 81.160,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 80.560,00$

LOTTO 3 € 80.600,00 (valore approssimato per eccesso)
(diconsi Ottantamilaseicento/00 euro)

QUOTA 2/3 (Lotti 4, 5, 6 e 7 – part.3494)

LOTTO 4 – DEPOSITO – STALLA (part.3494)

$V_m = \text{€}/\text{mq. } 450,00 \times \text{mq. } 200,60 = \text{€ } 90.270,00$

$V_m = \text{€ } 90.270,00$

DETRAZIONI SUL VALORE:

Comunicazione ripristino stato dei luoghi e abbattimento stalla abusiva = € 1.000,00

CILA ex art.36 in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni = € 1.400,00

per un totale di **€ 2.400,00**.

$V_M = \text{€ } 90.270,00 - \text{€ } 2.400,00 = \text{€ } 87.870,00$

Essendo la quota di proprietà dell'esecutato pari a 2/3 del compendio indiviso (part.3494 sub da 2 a 9), si procede alla valutazione conseguente:

$V_M \times 2/3 = \text{€ } 87.870,00 \times 2/3 = \text{€ } 58.580,00$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4

LOTTO 4 € 58.580,00

(diconsi Cinquantottomilacinquecentottanta/00 euro)

LOTTO 5 – CF cat. DEPOSITO – urbanisticamente N.2 ABITAZIONI (part.3494)

$V_m = \text{€}/\text{mq. } 550,00 \times \text{mq. } 232,10 = \text{€ } 127.655,00$

$$V_M = € 127.655,00$$

Essendo la quota di proprietà dell'esecutato pari a 2/3 del compendio indiviso (part.3494 sub da 2 a 9), si procede alla valutazione conseguente:

$$V_M \times 2/3 = € 127.655,00 \times 2/3 = € 85.103,00$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5

LOTTO 5 € 85.100,00 (valore approssimato per difetto)

(diconsi Ottantacinquemilacenti/00 euro)

LOTTO 6 – APPARTAMENTO – SOTTOTETTO – CANTINA (part.3494)

In questo caso l'appartamento andrà valutato come un immobile gravato da usufrutto, in quanto occupato dalla Sig.ra *****, nata a il /, la quale detiene l'immobile in virtù di assegnazione di Sentenza di Separazione resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 03/12/18 nr.1866/18. Si avrà quindi che il valore della nuda proprietà del solo appartamento è:

$$V_m \text{ appartamento} = €/\text{mq. } 1.050,00 \times \text{mq. } 110,35 = € 115.867,50$$

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 115.867,50
Età dell'usufruttuario	53 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 81.107,25
Valore della nuda proprietà	€ 34.760,25

$$V_m \text{ nuda proprietà appartamento} = € 34.760,00$$

Il valore del sottotetto + cantina è invece:

$$V_m \text{ sottotetto+cantina} = €/\text{mq. } 1.050,00 \times \text{mq. } 28,20 = € 29.610,00$$

$$V_m \text{ tot} = € 34.760,00 + € 29.610,00 = € 64.370,00$$

DETRAZIONI SUL VALORE:

CILA per divisione sottotetto (da dividere con lotto 7) = € 200,00 cad.

Frazionamento catastale della part. 3494 sub 8 (da dividere con il lotto 7) = € 400,00 cad.

per un totale di € 600,00.

$$V_M = € 64.370,00 - € 600,00 = € 63.770,00$$

Essendo la quota di proprietà dell'esecutato pari a 2/3 del compendio indiviso (part.3494 sub da 2 a 9), si procede alla valutazione conseguente:

$$V_M \times 2/3 = € 63.770,00 \times 2/3 = € 42.513,00$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6**LOTTO 6 € 42.500,00** (valore approssimato per difetto)

(diconsi Quarantaduemilacinquecento/00 euro)

**LOTTO 7 – APPARTAMENTO – SOTTOTETTO (part.3494)**

$$V_m = €/mq. 1.050,00 \times mq. 131,75 = € 138.337,00$$

$$V_m = € 138.337,00$$

DETRAZIONI SUL VALORE:

CILA per divisione sottotetto (da dividere con lotto 6) = € 200,00 cad.

Frazionamento catastale della part. 3494 sub 8 (da dividere con il lotto 6) = € 400,00 cad.

per un totale di € **600,00**.

$$V_M = € 138.337,00 - € 600,00 = € 137.737,00$$

Essendo la quota di proprietà dell'esecutato pari a 2/3 del compendio indiviso (part.3494 sub da 2 a 9), si procede alla valutazione conseguente:

$$V_M \times 2/3 = € 137.737,00 \times 2/3 = € 91.825,00$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 7**LOTTO 7 € 91.800,00** (valore approssimato per difetto)

(diconsi Novantunomilaottocento/00 euro)

A riprova di quanto stimato, la scrivente CTU ha reperito i dati dell'OMI (cfr. Allegato 12.1).

Per negozi l'OMI propone valori troppo bassi in relazione all'appetibilità di immobili dalle caratteristiche rilevate per i lotti 1 e 2, per cui si conferma il valore di mercato stimato da operatore immobiliare della zona.

Per immobili allo stato grezzo (lotto 5 - appartamenti), l'OMI non propone valori di comparazione.

Per appartamenti l'OMI propone un intervallo, a seconda dello stato di manutenzione, da €/mq. 720,00 ad €/mq. 1.050,00.

Per il lotto 3, si ha il seguente calcolo:

$$€/mq. 720,00 \times S.L. (sup. lorda) = €/mq. 720,00 \times mq. 110,25 = € 79.380,00$$

Per il lotto 7 (ed il lotto 6 senza lo scorporo dell'usufrutto), si ha il seguente calcolo:

$$€/mq. 950,00 \times S.L. (sup. lorda) = €/mq. 950,00 \times mq. 144,05 = € 136.850,00$$

Per capannoni/depositi l'OMI propone un intervallo, a seconda dello stato di manutenzione, da €/mq. 325,00 ad €/mq. 445,00.

Per il lotto 4, si ha il seguente calcolo:

€/mq. 400,00 x S.L. (sup. lorda) = €/mq. 400,00 x mq. 220,70 = € 88.280,00

Lo scarto tra la valutazione fornita da agenti immobiliari di zona e la valutazione OMI (ove possibile) risulta essere modesto, per cui si opta per la prima valutazione, ritenuta affine ai valori commerciali del territorio in esame.

Da quanto sopra si ribadisce la seguente valutazione:

QUOTA 1/1 (Lotti 1, 2 e 3 – part.1140):

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1

€ 46.000,00

(diconsi Quarantaseimila/00 euro)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 154.000,00

(diconsi Centocinquantaquattromila/00 euro)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3

€ 80.600,00

(diconsi Ottantamilaseicento/00 euro)

QUOTA 2/3 (Lotti 4, 5, 6 e 7 – part.3494):

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4

€ 58.580,00

(diconsi Cinquantottomilacinquecentottanta/00 euro)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5

€ 85.100,00

(diconsi Ottantacinquemilacento/00 euro)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6

€ 42.500,00

(diconsi Quarantaduemilacinquecento/00 euro)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 7

€ 91.800,00

(diconsi Novantunomilaottocento/00 euro)

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

Come relazionato a pag.18 della perizia, dall'esame incrociato degli atti è emerso che l'esecutato ***** non possiede la totalità della proprietà del compendio immobiliare afferente alla particella 3494 (sub dal 2 al 9), ma è proprietario di una quota di **2/3**, mentre i **3 figli** sono proprietari di una quota di **1/3** sul compendio indiviso.

La scrivente precisa che la quota in titolarità dell'esecutato è suscettibile di separazione, per cui si può scorporare una porzione del compendio, assegnando a ciascuno dei quotisti la propria parte.

IPOTESI DI PROGETTO DI DIVISIONE

Si riporta la valutazione dei singoli lotti afferenti alla particella 3494 (senza la decurtazione di 1/3) e se ne tira la somma:

LOTTO 4 € **87.900,00**

LOTTO 5 € **127.650,00**

LOTTO 6 € **63.800,00**

LOTTO 7 € **137.740,00**

TOTALE € 417.090,00

Il suddetto totale si va a dividere per 3 quote: € **139.030,00**

Il valore della singola quota si avvicina al valore del lotto 7.

Si potrebbe scorporare dal compendio valutato il lotto 7, escludendolo dalla vendita e assegnandolo ai 3 figli (quota di 1/3).

In tal modo i restanti lotti (4, 5 e 6) potrebbero essere venduti per intero e non in ragione dei 2/3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Presso il Comune di Nocera Superiore (SA), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio, ove si evince che i coniugi ***** e ***** si sono sposati in regime di comunione dei beni in data 20.10.1963, precedentemente all'Atto di Compravendita del 29.09.1976, per cui l'esecutato risulta proprietario di una quota di 2/3 degli immobili afferenti la particella 3494, sub da 2 a 9 (cfr. Allegati 7.2 e 8.2).

Ha acquisito altresì certificato storico di residenza, dal quale si evince che l'esecutato non abita presso i beni pignorati (cfr. Allegato 8.1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIEPILOGATIVO

LOTTO 1:

- **proprietà e ubicazione:** intera proprietà di ***** di negozio ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.51, PT;

- **consistenza del bene:** il lotto 1 risulta così suddiviso:

il piano terra dell'immobile, è costituito da un negozio di mq. 22,10 ed un retrobottega di mq. 14,70, con un'altezza interna di ml. 3,40. Il bene risulta sprovvisto di vano bagno, ma gli attacchi idrici sono presenti, in quanto nel retrobottega, vi è una cucina.

La superficie netta commerciale del negozio da stimare risulta essere di mq. 36,80 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 40,50.

- **confini:** a nord con Via L. Petrosino, a sud e ad ovest con lotto 2 e ad est con particella 1141 di altrui proprietà.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore, NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 2, cat. C/1, mq. 36, piano T.

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra le planimetrie catastali e stato reale dei luoghi.

- **corrispondenza urbanistica:** non vi sono abusi edilizi in essere ed è stato edificato prima del 1967, in assenza di Concessione Edilizia.

Il PUC prevede per la zona B2 – Insempiamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

PREZZO BASE € 46.000,00 (diconsi Quarantaseimila/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2:

- **proprietà e ubicazione:** intera proprietà di ***** di negozio-laboratori-sottotetto ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.53, PT, P1 e P2;

- **consistenza del bene:** il lotto 2 risulta così suddiviso:

al piano terra su Via Petrosino si affaccia un'attività commerciale di mq. 29,10. Dal negozio si passa attraverso la part.1140 sub 1, area del vano scala (comune e non censibile) e si accede ai depositi retrostanti di rispettivi mq. 83,80 e mq. 11,70. Annesso, esternamente vi è un vano wc abusivo di mq. 5,40. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al primo piano si sale attraverso il vano scala suddetto ove si trovano ulteriori n.3 laboratori (deposito merci) rispettivamente di mq. 39,80, mq. 11,90 e mq. 12,30 ed un balcone di mq. 9,10. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40. Al sottotetto non abitabile e allo stato grezzo si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta una superficie di mq. 66,80 ed è sotteso da una copertura a due falde con altezza di colmo ml. 2,30 e altezza di gronda ml. 1,30.

La superficie netta commerciale dei negozio/laboratori da stimare, comprensiva di vano balcone al 25%, risulta essere di mq. 124,50 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 136,70.

- **confini:** al piano terra a nord con Via L. Petrosino, ad ovest e a sud con area di pertinenza del fabbricato, ad est con lotto 1 e particella 1141 di altrui proprietà; al piano primo e al piano sottotetto a nord e ad est con lotto 3, a sud e ad ovest con area di pertinenza del fabbricato.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- NEGOZIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 4, cat. C/1, mq. 30, piano T;

- LABORATORIO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 3, cat. C/3, mq. 164, piano T-1;

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;

- DEPOSITO (wc abusivo) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T.

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 2 e 3. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano. La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Mette in evidenza che sul retro al piano terra, in aderenza al laboratorio 1, vi è un vano wc abusivo, per il quale si prevede abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € 1.000,00. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

PREZZO BASE € 154.000,00 (diconsi Centocinquantaquattromila/00 Euro)

LOTTO 3:

- **proprietà e ubicazione:** intera proprietà di ***** di appartamento-sottotetto ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.53, P1 e P2;

- **consistenza del bene:** il lotto 3 risulta così suddiviso:

- al primo piano: atrio di mq. 2,70, camera 1 di mq. 21,90, camera 2 di mq. 19,40, camera 3 di mq. 19,20 e vano bagno di mq. 5,00. Il bene risulta servito da un balcone di mq. 16,20 e da un terrazzo in parte coperto di mq. 37,20. L'altezza di piano è pari a ml. 3,40;

- al piano sottotetto: si sale attraverso il medesimo vano scala. Presenta 3 porzioni rispettivamente di mq. 39,20, mq. 30,50 e mq. 30,20.

La superficie netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 101,45 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 110,25.

- **confini:** a nord con Via L. Petrosino, ad est con particella 1141 di altrui proprietà, a sud con area di pertinenza del fabbricato e ad ovest con lotto 2.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 1140, sub 5, cat. A/4, vani 3,5, piano 1;

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione della particella 1140, sub 6, cat. C/2, mq. 130, piano 2;

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.1140 sub 6 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 2 e 3. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Licenza per Esecuzione Lavori Edili, pratica n.31/3 del 15.06.1966, rilasciata per la costruzione di un deposito per prodotti agricoli in aderenza a fabbricato esistente e Concessione per Attività Edilizia n.1 del 01.02.1978, rilasciata per ampliamento fabbricato in primo piano. La scrivente CTU ha riscontrato, rispetto a questi titoli edilizi, una sostanziale verosimiglianza. Al piano secondo, per assegnare ai lotti 2 e 3 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con chiusura di vano porta e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Donazione del 04.04.1962 rep. n.8990, per Notaio Federico D'Alessio;

PREZZO BASE € 80.600,00 (diconsi Ottantamilaseicento/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4:

- **proprietà e ubicazione:** quota di proprietà pari a 2/3 di ***** di deposito-stalla abusiva ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.55, PT;

- **consistenza del bene:** è composto da n.4 depositi lasciati allo stato grezzo internamente. Essi hanno rispettivamente superfici pari a mq. 96,98 (deposito 1), mq. 71,45 (deposito 2), mq. 23,70 (deposito 3), mq. 8,65 (deposito 4). L'altezza di piano è pari a ml. 4,25. Sono ambienti vocati alla conservazione e movimentazione di merci, tenuto conto delle dimensioni ragguardevoli. Agli stessi si accede dall'area pertinenziale esterna.

Insieme ai suddetti depositi, vi è una stalla abusiva di mq. 22,10 con un'altezza media di ml. 2,55.

La superficie netta commerciale dei depositi da stimare risulta essere di mq. 200,60 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 220,70.

- **confini:** su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;

- STALLA abusiva censita al Foglio 3, particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T;

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi.

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978. Il piano terra non è stato ripartito con le tramezzature previste da progetto, ma è suddiviso in n.3 depositi, mantenendo la stessa destinazione d'uso. In aggiunta, accanto al portone d'ingresso, è stata realizzata una stalla abusiva. Per la stalla si prevede abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € 1.000,00. Per la diversa distribuzione delle tramezzature, occorre presentare CILA ex art.36 in sanatoria, quantificata in € 1.400,00 (diritti di segreteria, sanzione amministrativa e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Vendita del 29.09.1976, per Notaio Avv. Pasquale Torella;

PREZZO BASE € 58.580,00 (diconsi Cinquantottomilacinquecentottanta/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5:

- **proprietà e ubicazione:** quota di proprietà pari a 2/3 di ***** di immobile accatastato come deposito (ma urbanisticamente 2 abitazioni) ubicato in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.55, P1;

- **consistenza del bene:** è composto da un unico enorme ambiente allo stato grezzo, destinato a civile abitazione da Concessione n.67/78, ma censito erroneamente al CF come deposito. Risultano realizzati sporti esterni sui 4 lati (balconi), ma su 3 di essi non sono state realizzate le aperture di progetto. Solo sul lato sud vi sono due aperture che conducono ad un unico grande sporto senza ringhiera, ovviamente non utilizzabile in quanto non schermato e pericoloso.

La superficie netta commerciale del lotto da stimare (comprensiva del 25% degli sporti) risulta essere di mq. 232,10 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 253,50.

- **confini:** su 3 lati con area di sedime del fabbricato, ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- DEPOSITO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1.

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Il lotto 5 impropriamente è accatastato con categoria C/2, l'eventuale aggiudicatario dovrà riportare l'immobile in categoria A/2, con frazionamento in 2 appartamenti, come da Titolo Edilizio rilasciato (Concessione Edilizia n.67/78).

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978.

L'aggiudicatario del lotto 5 procederà alla presentazione di SCIA di completamento per realizzare i n.2 appartamenti previsti dalla Concessione n.67/78.

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Vendita del 29.09.1976, per Notaio Avv. Pasquale Torella;

PREZZO BASE € 85.100,00 (diconsi Ottantacinquemilacento/00 Euro)



LOTTO 6:

- **proprietà e ubicazione:** quota di proprietà pari a 2/3 di ***** di appartamento-sottotetto-cantina ubicati in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.55, PS1, P2 e P3;

- **consistenza del bene:** è costituito dall'appartamento a sinistra del vano scala, in posizione speculare rispetto all'appartamento lotto 7. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e un ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non risulta suddiviso tra i 2 appartamenti (lotti 6 e 7), per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

Dalla suddivisione del sottotetto, al lotto 6 tocca una porzione di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

Al lotto 6 si assegna anche una cantina sita al piano interrato di mq. 33,90 e altezza ml. 2,60.

NB Si ritiene di scorporare la superficie dell'appartamento da quella delle pertinenze assegnate (sottotetto e cantina), in quanto ai fini valutativi, si dovrà tener conto del diritto di abitazione gravante sul solo appartamento da parte della ex coniuge di uno dei figli dell'esecutato.

La superficie netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 101,25 alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di mq. 110,35 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 120,45.

La superficie netta commerciale delle pertinenze da stimare risulta essere di mq. 28,20 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 31,00.

- **confini:** a nord e a sud con area di sedime del fabbricato, ad ovest con lotto 7 e ad est con particella 3496, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;

- DEPOSITO (cantina) censito al Foglio 3, particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1;

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.3494 sub 8 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 6 e 7. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978. Al piano terzo, per assegnare ai lotti 6 e 7 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con realizzazione di tramezzatura e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Vendita del 29.09.1976, per Notaio Avv. Pasquale Torella;

PREZZO BASE € 42.500,00 (diconsì Quarantaduemilacinquecento/00 Euro)

LOTTO 7:

- **proprietà e ubicazione:** quota di proprietà pari a 2/3 di ***** di appartamento-sottotetto ubicati in Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.55, P2 e P3;

- **consistenza del bene:** è costituito dall'appartamento a destra del vano scala. Esso presenta 5 vani ed accessori e risulta così distribuito: salotto di mq. 18,30, soggiorno mq. 19,80, cucina di mq. 8,80, camera 1 di mq. 15,15, camera 2 di mq. 15,30, un corridoio di mq. 7,00, bagno 1 (padronale) di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 5,70 e ripostiglio di mq. 3,30. Il bene è servito da n.3 balconi di rispettivi mq. 22,90, mq. 7,10 e mq. 6,40. In merito al balcone 1, occorre sottolineare che attualmente esso non è suddiviso tra i 2 appartamenti, per cui si prevede l'apposizione di una ringhiera di ripartizione. L'altezza di piano è pari a ml. 2,75.

Al lotto 7 tocca una porzione di sottotetto di mq. 106,85, con un'altezza al colmo di ml. 2,70 e altezza alle gronde di ml. 0,80.

La superficie netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 122,65 alla quale si somma il 25% dei balconi per un totale di mq. 131,75 e la superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 144,05.

- **confini:** per 3 i lati con area di sedime del fabbricato e ad est con lotto 6.

- **dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore:

- APPARTAMENTO censito al Foglio 3, particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;

- DEPOSITO (sottotetto) censito al Foglio 3, porzione di particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;

- **corrispondenza catastale:** non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi. Si rende necessario il frazionamento del piano sottotetto part.3494 sub 8 in 2 parti da assegnare rispettivamente ai lotti 6 e 7. Si quantifica una spesa per redazione di n.2 DOCFA pari ad € 400,00 cad.

- **corrispondenza urbanistica:** è stata rinvenuta Concessione per Attività Edilizia n.39/78 e Concessione per Attività Edilizia n.67 del 20.10.1978.

Al piano terzo, per assegnare ai lotti 6 e 7 una porzione di sottotetto, si rende necessaria la divisione dello stesso in 2 parti con realizzazione di tramezzatura e si prevede una CILA con costo di € 200,00 cad (diritti di segreteria e compenso del tecnico).

Il PUC prevede per la zona B2 – Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato.

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. ***** in virtù di Atto di Vendita del 29.09.1976, per Notaio Avv. Pasquale Torella;

PREZZO BASE € 91.800,00 (diconsì Novantunomilaottocento/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Congedo CTU

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, lì Marzo 2023

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Paola Della Monica





ALLEGATI

