

**TRIBUNALE DI  
NOCERA INFERIORE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**1° SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TECNICA ESTIMATIVA**



**PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 134/2019**

**OMISSIS  
CREDITORE PROCEDENTE**

**OMISSIS  
DEBITORE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. LUIGI BOBBIO**

**ESPERTO CTU  
ARCH. ANNA NAPOLI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: [anna.napoli2@tin.it](mailto:anna.napoli2@tin.it) - pec: [anna.napoli@architettisalemopec.it](mailto:anna.napoli@architettisalemopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

Pagina | 2

### INCARICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA** - Attività peritali svolte

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO - Quesiti A-B-C-D-E-F-G-H:**

*A – VERIFICA DELLE COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC*

*B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI*

*C – STATO DI POSSESSO*

*D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA*

*CONDOMINIALE*

*E – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA*

*F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

*G – FORMAZIONE DEI LOTTI*

*H - VALORE DEL BENE E COSTI*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Uffici e Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



### INCARICO

Pagina | 3

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini, 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 1118, in data 13 del mese di aprile dell'anno duemilaventidue, veniva nominata dal G.E. dott. Luigi Bobbio in qualità di esperto, nella procedura esecutiva n. 134/2019, creditore BANCA Nazionale del Lavoro SPA, debitore **OMISSIS**, ai fini della stima indica di seguito i dati anagrafici del debitore:

- **OMISSIS**, nato a Baronissi (SA) il 14.05.1956 c.f. **OMISSIS**;
- **OMISSIS** nata a Salerno il 14.05.1956 c.f. **OMISSIS**;

Gli Immobili pignorati risultano di proprietà di **OMISSIS** nata a Salerno il 14.05.1956 c.f. **OMISSIS** nella quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni e di **OMISSIS** nato a Baronissi (SA) il 14.05.1956 c.f. **OMISSIS** nella quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Califano Paolo del 13.11.2006 rep. 14798/5228, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2006 ai nn. 63111/38244 per averli acquistati dalla ALFER SRL con sede in Baronissi (SA) (Allegato n. 3).

Si dà atto che a seguito di sopralluogo congiunto con custode giudiziario del 19 maggio 2022, veniva accertato che il numero civico per l'ingresso all'immobile in questione è via Vigna n. 3 in Baronissi (SA) – (fig. 1).

**Appartamento, sito in Baronissi (SA) alla via Vigna, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 894, sub. 3 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95 (fig. 2)**



**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: [anna.napoli2@tin.it](mailto:anna.napoli2@tin.it) - pec: [anna.napoli@architettisalemopec.it](mailto:anna.napoli@architettisalemopec.it)



Pagina | 4

- Ingresso principale per accesso ad immobile  
sito alla via Vigna n. 3 – Baronissi (SA) - fig. 1



Geoportale Provincia di Salerno  
N.C.E.U. foglio 8, particella 894 sub 3 – fig. 2

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Uffici di Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

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



A seguito dell'incarico ricevuto, si è proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.

### **PREMESSA - CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI**

Premesso che:

Pagina | 5

- la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma alla via Vittorio Veneto n. 119 concedeva un mutuo di € 100.000,00 (*Euro Centomila*) in data 13.11.2006 ai signori OMISSIS nato a Baronissi (SA) il 14.05.1956 c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a Salerno il 14.05.1956 c.f. OMISSIS;
- La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. mediante avviso sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n. 82 del 14.07.2012, [REDACTED], con sede in Conegliano (TV) tutte le ragioni del credito vantate;
- Con Atto di Precetto dello Studio Romano con sede in Roma alla via Mancinelli n. 65 del 06.03.2019 e 12.03.2019, la Banca Nazionale del Lavoro spa, poiché la parte mutuaria si era resa morosa non avendo provveduto al pagamento di rate, intimava al pagamento di Totale € 57.264,97;
- decorsi inutilmente i termini, la banca rappresentata e difesa con procura speciale agli avv.ti Laura Romano ed Alfonso Tagliamone avviava la procedura affinché venissero sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare il succitato immobile in proprietà comunione legale dei beni **OMISSIS nato a Baronissi (SA) il 14.05.1956 c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a Salerno il 14.05.1956 c.f. OMISSIS**

In data 13/06/2019, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore, provvedeva a notificare l'atto di pignoramento ai debitori esecutati.

**L'atto di pignoramento veniva trascritto presso l'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/07/2019 ai nn. 29882/17866.**

A seguito dell'atto sopra citato, il Tribunale di Nocera Inferiore rappresentato dal Giudice Dott. Luigi Bobbio, nominava, quale C.T.U., la sottoscritta al fine di redigere una relazione di stima per i beni oggetto del pignoramento.

I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla valutazione dei suddetti immobili, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica, così distinta:

**Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali**

**Parte 2 - Risposta ai quesiti**

Pagina | 6

**Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale**

**1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo planimetrie, mappe e visure catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Baronissi e Comune di Pellezzano (SA) - *Ufficio Tecnico e Stato Civile* - per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare per le relative visure ipotecarie, nonché presso Conservatoria dei Registri immobiliari e/o notaio per l'acquisizione dell'atto di compravendita del bene.

In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

- **in data 13/03//2022** – accesso online Ufficio Esecuzioni Immobiliari – prima sezione civile, del Tribunale di Nocera Inferiore, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- **in data 26/04/2022** – accesso online presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno per acquisire visure, planimetrie e mappe catastali; (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*);
- **in data 14/05/2022 e 08/11/2022** accesso presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Pellezzano (SA) per richiedere e rilascio di estratto di matrimonio e certificato di residenza dei debitori; (*Allegato n. 2 – Estratto di Matrimonio – Certificato di Residenza*);
- **in data 14/05/2022 e 27/05/2022** accesso online per richiedere e rilascio notaio Paolo Califano (*Allegato n. 3*)
- **in data 18/05/2020 e 07/06/2022** - Accesso online all'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (SA) per richiedere documentazione verifica di regolarità e conformità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 4 e Allegato n. 6*);



- in data 19/05/2022 – previa comunicazione Custode Giudiziario viene effettuato accesso presso i luoghi di causa siti in Baronissi in via Vigna n. 3 (Allegato n. 5 – Verbale di Sopralluogo – Allegato n. 7 – Pianta dello stato dei luoghi);
- in data 05/01/2021 – Accesso presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno per l’acquisizione di quotazioni immobiliari nel Comune di Baronissi ed – ed agenzie Immobiliari (Allegato n. 8);
- in data 28/10/2022 – accesso online Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l’acquisizione della documentazione ipotecaria e siti Agenzie immobiliari per vendite analoghe; (Allegato n. 9 – ispezioni ipotecarie);
- in data 08/11/2021 – Presso ufficio tecnico del Comune di Baronissi per approfondimenti di verifica di regolarità urbanistica con Verbale di Accertamento Tecnico con Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia (Allegato n. 10);
- in data 09/11/2022 – accesso online Agenzia Regionale  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare, per trasmissione Attestazione di Prestazione Energetica dell’immobile; (Allegato n. 11 – Ispezioni ipotecarie);
- in data 10/11/2022 – Trasmissione Relazione di Stima alle Parti; (Allegato n. 14 – Ricevute)

## **2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO (Capitoli A-B-C-D-E-F-G-H)**

### ***CAPITOLO A - Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc***

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 2) Acquisisca copia del titolo d’acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).***

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

**a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

**b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

**4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; - Diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti -**

Pagina | 8

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. autorizzata a consultare online previo giuramento, consisteva nei seguenti documenti:

- Atto di Precetto intimante la somma di € 57.264,97** (Euro cinquantasettemiladuecentosessantaquattro/97) notificato a mezzo servizio postale con raccomandata a.r. n. 78763349598-4 in data 06.03.2019 dall'avv. Laura Romano con studio professionale in Roma alla via L. Mancinelli, 65 a favore del creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.a contro i debitori **OMISSIS** e **OMISSIS** come sopra identificati;
- Atto di Pignoramento** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore – notificato ai debitori in data 07.11.2017 e trascritto presso la Conservatoria di Salerno in data 23/07/2019 ai nn. 29882/22899;
- Certificazione notarile** datata 12/02/2018 e depositata in cancelleria in data 23/07/2019 dall'avv. Laura Romano del notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo e nota di Trascrizione registro particolare 22899 del 23. 07.2019 (Allegato n. 0 – Relazione Notarile in atti);

**La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.**

**Veniva, pertanto, acquisita la seguente documentazione:**

- E' stata acquisita copia presso Notaio Paolo Califano di atto di compravendita del bene pignorato in favore dei debitori eseguiti **OMISSIS** nato a Baronissi (SA) il

14.05.1956 c.f. **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a Salerno il 14.05.1956  
c.f. **OMISSIS** per la quota di ½ di piena proprietà in comunione dei beni,  
dell'immobile pervenuto ad essi in virtù di atto pubblico a rogito del Notaio Califano Paolo,  
del 13/11/2006 rep. 14798/5228, trascritto a Salerno in data 22.11.2006 ai nn. 63111/38244  
(Allegato n. 3 – Atto di vendita).

Pagina | 9

- E' stato acquisito ed allegato alla presente Estratto di Matrimonio, presso il Comune di Pellezzano (SA) del 19.05.2022 nel quale viene indicato che **OMISSIS** e **OMISSIS** come sopra identificati hanno contratto matrimonio in data 29 del mese di aprile dell'anno 1982 1971 in Pellezzano (SA) con nessuna annotazione e, pertanto in comunione dei beni e certificato di residenza di Residenza Storico dei debitori che attesta che sono residenti nel Comune di Pellezzano (SA) (Allegato 2– estratto di matrimonio e certificato di residenza).
- Agli atti, come già detto, è presente Certificazione notarile depositata in cancelleria in data 13/02/2018 del notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo e nota di Trascrizione registro particolare 22899 del 23.07.2019 (Allegato n. 0 – Relazione Notarile in Atti).

#### **CAPITOLO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

**- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc):**

A seguito di accesso effettuato in data 16.05.2022 sui luoghi oggetto del presente pignoramento si è accertato che trattasi di un appartamento, facente parte di un fabbricato costituito da un piano terra, destinato ad attività produttiva, e, da piano primo, composto da due appartamenti al piano, ed, uno di questi è oggetto del presente pignoramento. L'appartamento è ubicato, alla via Vigna n. 3 in Baronissi (SA) ed è identificato nel N.C.E.U di detto Comune **al foglio 8, p.lla 894, sub. 3 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95** (Allegato n. 3 – Documentazione Catastale).



**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

Si accede da un cancello in ferro, parte carrabile e parte pedonale, in un ampio spazio pavimentato ed, attraverso quest'ultimo si giunge al portone del predetto fabbricato (fig. 3). La tipologia costruttiva dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato. Le facciate del fabbricato si presentano usurate dal tempo (fig. 4).

Pagina | 10



Accesso all'Appartamento sito alla via Vigna n. 3 in Baronissi (SA) - fig. 3



Appartamento sito al piano primo - fig. 4

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019



**-i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastali agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;**

I dati reali ed attuali coincidono con quelli indicati nei titoli, nell'atto di pignoramento, nonché nella documentazione ipocatastale e certificazione notarile, nella quale non è indicato il numero civico che è stato accertato in sede di sopralluogo del 19 maggio 2022 con il custode giudiziario, pertanto, l'indirizzo è Via Vigna n. 3 in Baronissi, piano primo (Allegato n. 5 – Verbale di Sopralluogo).

<b>DATI CATASTALI</b> (Allegato n. 1 – Documentazione catastale).	
N.C.E.U	COMUNE di BARONISSI (SA)
FOGLIO	8
PARTICELLA	894
SUB	3
CATEGORIA	A/2
CLASSE	1
CONSISTENZA	3,5 VANI
RENDITA	Euro 131,95

**- La superficie commerciale ed utile;**

La superficie residenziale utile dell'appartamento al piano primo risulta pari a mq 63,27, altezza ml 3,15 ed un balcone di mq 6,94;

**La loro tipologia e natura, reale e catastale;**

La tipologia edilizia è A/2 - Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

E' stato accertato che la planimetria catastale è congruente con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente esperto ctu (Allegato n. 1 – Planimetria Catastale, Allegato n. 7 – Pianta dello stato



attuale dei luoghi). Queste ultime planimetria catastale e pianta dello stato attuale dei luoghi non sono conformi all'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 16/70 rilasciata in data 04.07.1970 (Allegato n. 4 – Verifica Regolarità Urbanistica – Allegato n. 6 – Licenza Edilizia).

**- Tutti i riferimenti catastali attuali:**

Pagina | 12

I riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

**- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza:**

**CONFINI:** L'appartamento (foglio 8, particella n. 894 sub 3) confina con Via Vigna, con Paolillo e con Alfer, salvo altri.

**- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni:**

L'appartamento, come innanzi detto è sito al piano primo, senza ascensore e senza riscaldamento si presenta con rifiniture risalenti agli anni '70, in buone condizioni anche se usurate inevitabilmente dal tempo, di altezza interna h 3,15, è articolato come segue (Allegato n. 7 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica):

- Cucina mq 14,89;
- Soggiorno mq 12,80;
- Bagno mq 5,93;
- Letto mq 13,90;
- Disimpegno mq 16,37;
- Balcone mq 6,94;

**Per quanto riguarda le rifiniture dell'appartamento si sono rilevate le seguenti caratteristiche:**

- La Porta di ingresso è in legno del tipo non blindato;
- Pavimento zona giorno/ notte in monocottura in marmette di cemento;
- Rivestimento pareti della cucina con piastrelle in ceramica di colore chiaro di dimensioni cm 20 x cm 33;
- Bagno 1 - Rivestimento delle pareti piastrelle in ceramica di disegno anni '70 di dimensioni cm 20 x cm 20 con lavabo, vaso, bidet, doccia e attacco lavatrice;
- Infissi esterni in legno ad un solo vetro e persiane avvolgibili in pvc di colore chiaro;
- Porte interne in legno;
- La Tinteggiatura dell'appartamento è stata effettuata di recente con tonalità diverse e decorazioni diverse a seconda degli ambienti. E' da ritenersi in ottimo stato;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa non funzionante;

**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

- Impianto di Condizionamento;
- Impianto citofonico;
- L'impianto elettrico è sotto traccia.
- Non vi è l'ascensore;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**L'appartamento risalente agli anni '70 si presenta in uno stato sufficiente conservazione, ma con uno stato di usura imputabile al passare del tempo (Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica).**

Pagina | 13

Si precisa che l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 16/1070 rilasciata in data 04/07/1970 al sig. OMISSIS, nato a Baronissi il 18/07/1936 e, dal confronto, con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dalla scrivente Esperto, con l'elaborato grafico allegato alla suddetta Licenza Edilizia si è accertata la non conformità. Invece, si è riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale presentata in Catasto il 20/09/1977. Si approfondirà di seguito al punto 3) nella verifica di regolarità urbanistica.

**2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

Non si riscontrano eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali all'infuori di quelle indicate nell'atto di provenienza del bene (Allegato n. 3 – Atto di Compravendita).

**Si allega alla presente:**

Rilievo planimetrico Appartamento (Allegato n. 7 – Rilievo Planoaltimetrico)

Rilievo fotografico (Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica)

**Pertanto segue:**

Figura 5 - Planimetria Rilievo piano altimetrico - Appartamento (Allegato n. 7);

Figura 6 - Planimetria Catastale Appartamento (foglio 8, part. n. 894, sub 3 – Allegato n. 1);

Figura 7 - Planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 16/1970 del 04/07/1970 (Allegato n. 6);

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

Rilievo del 19/05/2022 - Appartamento Piano 1° - Via Vigna, 3 – Baronissi (SA)

PIANTA scala 1/100 - Altezza interna ml 3,15

Comune di Baronissi (SA) via Vigna, 3  
Foglio 8, particella 894, sub 3

Pagina | 14

PIANTA PIANO PRIMO  
SCALA 1:100  
Superficie utile residenziale Totale mq 63,27  
Balcone mq 6,94

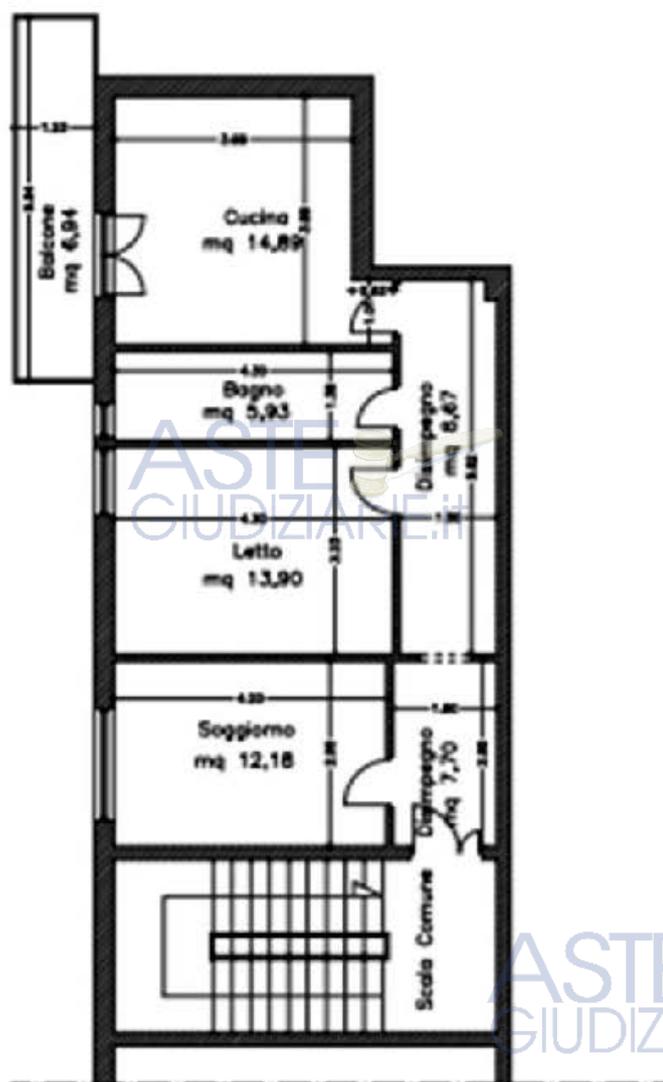


Figura 5 - (Allegato n. 7 – Planimetria stato di fatto)





**3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.r 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.**

Pagina | 17

E' stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno l'estratto di mappa riferito alla particella 894 del foglio 8 del Comune di Baronissi (SA) che **si trova in area urbana** – “zona omogenea B – tessuto urbano consolidato di recente formazione” e, pertanto non si acquisisce certificato di destinazione urbanistica (figura 8 - Allegato 1 – documentazione catastale).



Fig. 8 - Estratto di mappa riferimento particella 894, foglio 8 - Comune di Baronissi (SA)

### **Identificazione pregressa dei beni**

**1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

**- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;**

**- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;**

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**

**- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**

**Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

I dati identificativi dell'immobile che si rilevano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli catastali attuali e con quelli pregressi nel ventennio precedente (Allegato n. 1 - documentazione catastale; Allegato n. 9- ispezioni ipotecarie; Allegato n. 3 – Atto di provenienza del bene – Allegato n. 0 – Relazione Notarile).

**2) Se noti ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.**

**Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento**

**del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 19 maggio 2022, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Alessandra Mazzola, è stato effettuato rilievo metrico che confrontato con planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è stata accertata la conformità tra le stesse (Allegato n. 7 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 1 – Planimetria Catastale).

#### **CAPITOLO C - Stato di possesso**

**1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

L'immobile risulta occupato dall'affittuario. Tale circostanza è stata appurata durante il sopralluogo della scrivente insieme al custode giudiziario avv. Alessandra Mazzola (Allegato n. 5 – Verbale di sopralluogo). L'appartamento è occupato dalla sig.ra OMISSIS con Contratto di Locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni dal 01/02/2015 al 31/01/2019 e si è rinnovato per altri quattro anni con scadenza il 31/01/2023 ed è stato registrato presso l'ufficio Territoriale di Salerno in data 19/02/2015 al n. 001418- serie 3T e codice identificativo TE315T001418000VD (Allegato n. 13 – Contratto di Locazione).

**Il Contratto di Locazione dell'immobile pignorato e sopra descritto risulta precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta presso la Conservatoria di Salerno in data 23/07/2019 ai nn. 29882/22899 (Allegato n. 9 – ispezioni ipotecarie).**

**2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza**

**ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

**Il Contratto di Locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni dal 01/02/2015 al 31/01/2019** e si è rinnovato per altri quattro anni con scadenza il 31/01/2023 ed è stato registrato presso l'ufficio Territoriale di Salerno in data 19/02/2015 al n. 001418- serie 3T e codice identificativo TE315T001418000VD. Trattasi di un **contratto di locazione con cedolare secca** che è un **modello di affitto** con il quale le parti (locatore e conduttore) si accordano per applicare un **regime fiscale agevolato** che prevede una tassazione del **canone di locazione** pari al 21% e non è soggetto al pagamento dell'imposta di registro e dell'**imposta di bollo** per la registrazione dell'atto ed eventuali proroghe. La **cedolare secca**, implica la rinuncia agli **aggiornamenti del canone di locazione**, fra cui anche le variazioni degli indici Istat. Questo significa che il canone stabilito dalle parti alla stipula del contratto di locazione rimane identico per tutto l'arco del rapporto contrattuale, senza possibilità di modifica da parte dei contraenti.

Pagina | 20

La **durata di un contratto di locazione con cedolare secca** può variare in base alla tipologia di contratto d'affitto stipulato, trattasi di tipo di contratto libero 4+4: durata minima di 4 anni + proroga di altri 4;

**3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater ce. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove è già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

L'immobile risulta occupato da terzi, in quanto è locato con contratto di locazione **di locazione con cedolare secca** e come specificato al punto che precede.

In merito, pertanto, al valore locativo del bene, come stabilito dal G.E. in occasione di assunzione dell'incarico, la scrivente da indagine di mercato effettuate contattando le locali

agenzie d e dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate determina come segue il più probabile valore del canone locativo dell' immobile

▫ **Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali.**

Da indagini effettuate online presso diverse agenzie immobiliari che operano nell' ambito <sup>pagina | 21</sup> territoriale del Comune di Baronissi (SA), nonché sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (2021/2022) Agenzia del Territorio risulta che nella zona in cui è ubicato l' immobile, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 4,26 €/mq e 15,79 €/mq (Allegato n. 8).

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

**Canone di locazione mensile di Mercato per mq = (5,9 €/mq + 8,7 €/mq) / 2 = 7,30 €/mq**

▫ **Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari.**

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l' immobile, per cui:

**Val OMI min = 3,50 €/mq**

**Val OMI max = 5,00 €/mq**

Da cui: **Canone di locazione mensile medio OMI per mq = (3,50 + 5,00) / 2 = 4,25 €/mq**

**- Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell' immobile**

Effettuando la media tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del valore medio OMI, si ottiene:

**Valore del più probabile canone mensile per mq = (7,30 €/mq + 4,25 €/mq) / 2 = 5,75 €/mq.**

**Calcolo della superficie utile raggugiata:**

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

**nel caso in esame, per quel che attiene l' appartamento, mq 63,27. X 100% = mq 63,27**

**(superficie raggugiata abitazione)**

2. balconi, terrazze e similari (corridoio di accesso esterno):

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;

**nel caso in esame, mq 6,94 X 30% = mq 2,08 (superficie ragguagliata balcone)**

**Totale superficie utile ragguagliata: mq 63,27 + mq 2,08 = mq 65,35**

Pagina | 22

**La Determinazione del più probabile valore mensile del canone di locazione dell'immobile risulta essere pari a 375,76 Euro (65,35 mq x 5,75 €/mq)**

#### **Decremento:**

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

K1: grado di finitura = 0,97;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 0,97;

K3: localizzazione = 1,00

$K = K1 \times K2 \times K3 = 0,97 \times 0,97 \times 1,00 = 0,94$  (coefficiente di adeguamento); da cui:

**VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 375,76 x 0,94 = € 353,21**

**Con arrotondamento € 350,00**

**Il valore del più probabile canone mensile di locazione è pari a € 350,00 (Euro trecentocinquanta tremila/00)**

**Dal contratto di locazione in atto si evince che è stato concordato un canone mensile annuo di € 3,000,00 e che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate eguali anticipate di € 250,00 mensili e, pertanto, in considerazione del più probabile canone di locazione mensile stimato si perviene alla determinazione che il contratto in atto non è inferiore di 1/3 del valore locativo attuale di mercato dell'immobile.**

#### **CAPITOLO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra**

**acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

- **Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

Dai riscontri effettuati presso gli uffici competenti non è emersa l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, nè all'attualità.

**Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:**

Nell'atto di provenienza del bene in oggetto si legge che:

“ART.IV) La consistenza in oggetto viene trasferita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, annessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di comunione e condominio alle parti comuni del fabbricato in cui trovasi compreso il cespite in oggetto, tali ritenute per Legge e destinazione” (Allegato n. 3 – Atto di Provenienza).

**Formalità ipotecarie**

Dalla certificazione notarile agli atti e dagli ulteriori accertamenti ipotecari effettuati per immobile e per soggetto, si rileva che a partire dal 1991 ed a tutto il 28/10/2022, risulta che la consistenza immobiliare sopra indicata di proprietà della signora OMISSIS e del sig. OMISSIS sopra generalizzati e per i diritti specificati, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di (Allegato n. 0 – Certificazione Notarile - Allegato n. 9 – Ispezione Ipotecaria):

- **Verbale di pignoramento immobili**, per il credito di euro € 57.264,97 (cinquantasettemiladuecentosessantaquattro/97) oltre interessi e spese successive, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/07/2019 ai nn. 29882/22899 emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore e notificato il 13/06/2019 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS

nata a Salerno il 14/05/1956 e  
(SA) il 09/06/1956;

OMISSIS nato a Baronissi

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2006 ai nn. 63112/17866 atto notarile pubblico per notaio Paolo Califano (Salerno) del 13/11/2006, rep 14799/5229, per Euro 200.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00 contro OMISSIS e OMISSIS come sopra identificati;

Pagina | 24

- **Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Baronissi (SA) si evince che sulla particella 894 del foglio 8, ove è situato l'immobile pignorato non vi sono vincoli di ogni natura e tipo, né tantomeno acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- **sequestri penali ed amministrativi;**

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi sequestri penali ed amministrativi inerenti l'immobile in oggetto.

- **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;**

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**

**Le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano le seguenti:**

- **Verbale di pignoramento immobili**, per il credito di euro € 57.264,97 (cinquantasettemiladuecentosessantaquattro/97) oltre interessi e spese successive, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/07/2019 ai nn. 29882/22899 emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore e notificato il 13/06/2019 a favore di [REDACTED] Srl contro OMISSIS

Pagina | 25

[REDACTED] OMISSIS nato a Baronissi (SA) il 09/06/1956;

- Tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (duecentonovantaquattro/00)

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2006 ai nn. 63112/17866 atto notarile pubblico per notaio Paolo Califano (Salerno) del 13/11/2006, rep 14799/5229, per Euro 200.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00 contro OMISSIS e OMISSIS come sopra identificati;

- Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (trentacinque/00)

**Si stima il costo totale per le cancellazioni in Euro 329 (Euro trecentoventinovemila/00)**

**2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non esistono limitazioni condominiali o vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Non è stato costituito condominio, la scala comune conduce a n. 2 (due) appartamenti al piano primo.

**- Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;**

**l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.**

E' stato accertato a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode giudiziario avv. Alessandra Mazzola che per la parte di immobile alla quale fa riferimento l'immobile oggetto della presente relazione di stima, come sopra specificato è costituito da n. 2 appartamenti al piano primo e non è stato costituito un condominio, pertanto, non vi sono spese condominiali insolute o programmate etc. (Allegato n. 5 – Verbale di Sopralluogo)

Pagina | 26

**CAPITOLO E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:**

**- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto:**

**- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi eti estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Baronissi è stato accertato che l'edificio lo strumento urbanistico vigente è il PUC approvato e pubblicato sul BURC n. 40 dell'11/06/2018 e divenuto vigente il 12/06/2018, l'area dove ricade l'edificio in questione è classificata come "zona omogenea B - tessuto urbano di recente formazione consolidato" con

destinazione d'uso prevalente residenziale compatibile con quella d'uso dell'Appartamento oggetto di pignoramento (Allegato n. 4).

Come già riferito nel “Capitolo B” che precede l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 16/1070 rilasciata in data 04/07/1970 [REDACTED] nato a Baronissi il 18/07/1936.

Pagina | 27

Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Baronissi (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti precedentemente al rilascio del titolo del 1970, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, non sono state rinvenute successive varianti e/o Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. Non è stata rinvenuto rilascio di Abitabilità (Allegato n. 10 – Verbale di Accertamento presso Ufficio Tecnico con Responsabile del Servizio S.U.E. del Comune di Baronissi).

E' stata accertata la non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi rilevata dalla scrivente Esperto, con l'elaborato grafico - Pianta Piano 1° - allegato alla suddetta Licenza Edilizia del 1970.

Invece, si è riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria catastale presentata in Catasto il 20/09/1977, facendo presumere che dette variazioni siano avvenute prima del 1977.

**- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:**

Dal rilievo altimetrico dello stato dei luoghi è stato accertato che rispetto al titolo edilizio rilasciato è stato effettuato un frazionamento degli ambienti previsti al piano primo, con cambio di destinazione d'uso, da “Verniciatura Mobili in ferro a residenziale, senza aumento di volumetria e con realizzazione del balcone a sbalzo il cui accesso è dalla cucina come visibile dalla fig. 9 e fig. 10.

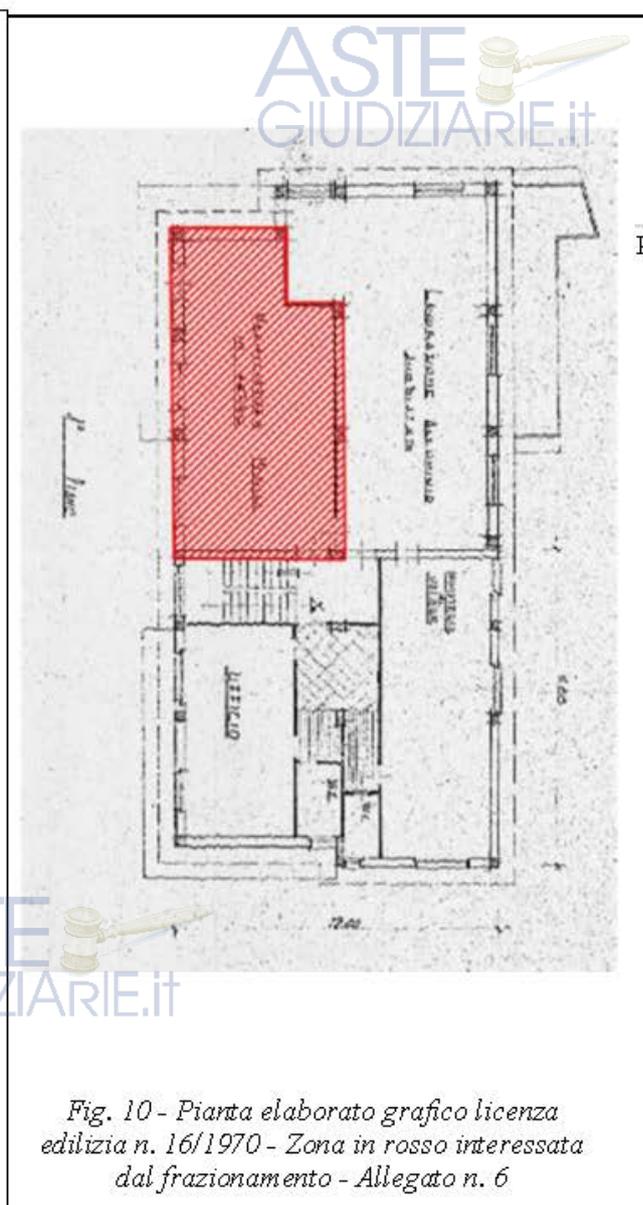
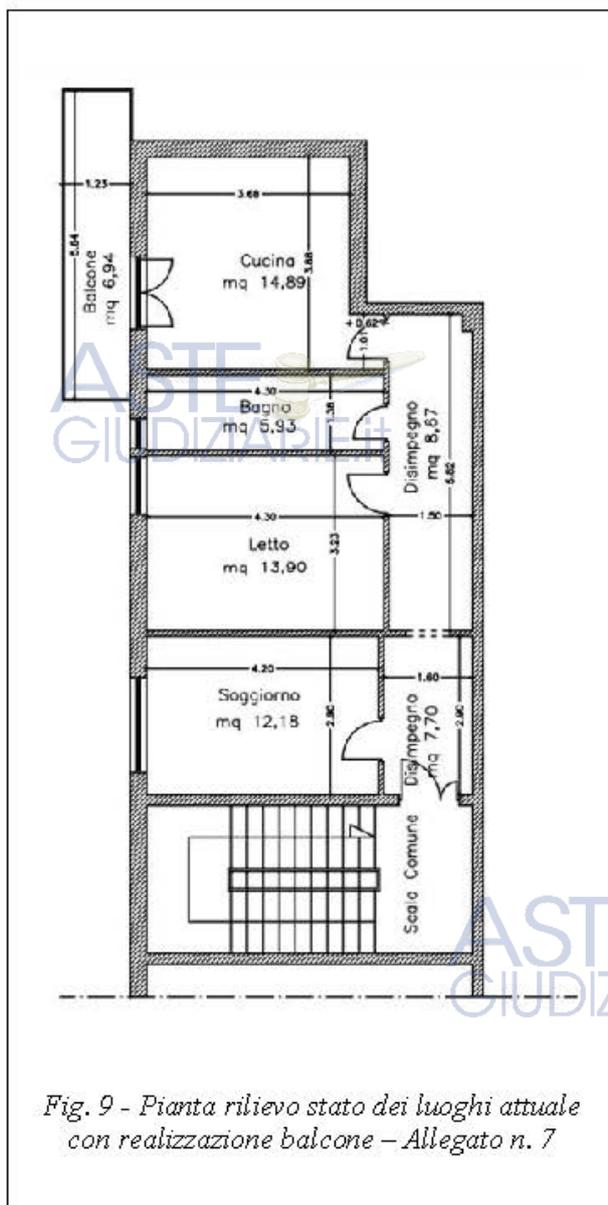
**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it



Tale modifica si ritiene compatibile con l'uso anche residenziale dell'immobile e con la normativa edilizia/urbanistica vigente.

L'epoca dell'abuso è presumibilmente anteriore al 1977, in quanto tali modifiche, sembrano state già apportate all'epoca della presentazione della planimetria catastale avvenuta il 22/09/1977 ed è congruente con lo stato di fatto attuale fig. 11 e fig. 12.

Si ritiene che tale abuso possa essere sanato come specificato nel paragrafo che segue.

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

arch. Anna Napoli

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

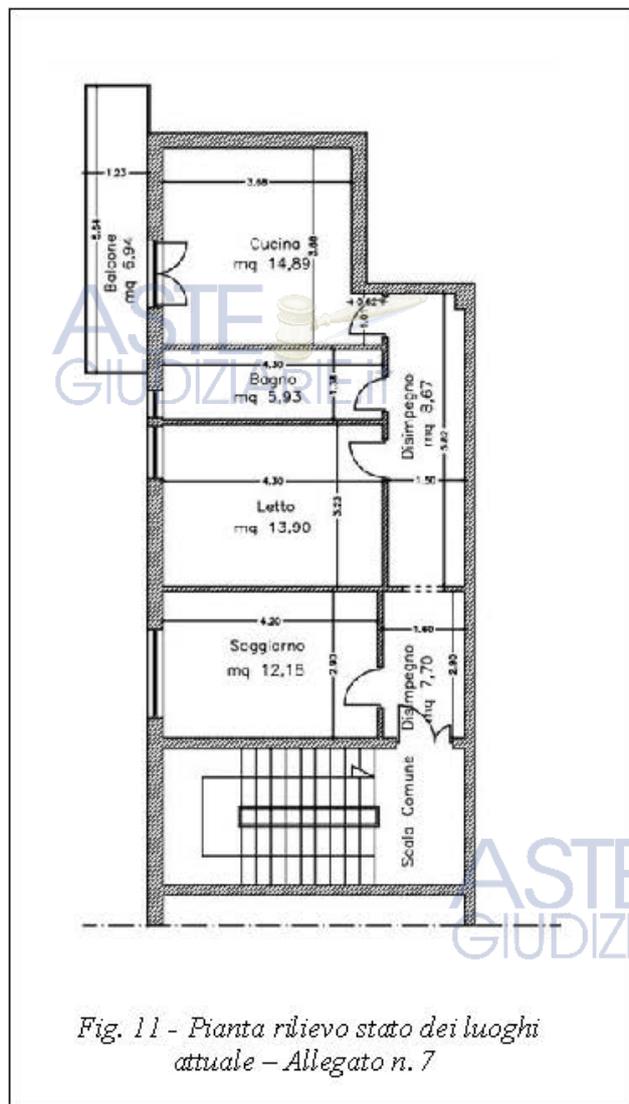


Fig. 11 - Pianta rilievo stato dei luoghi attuale - Allegato n. 7

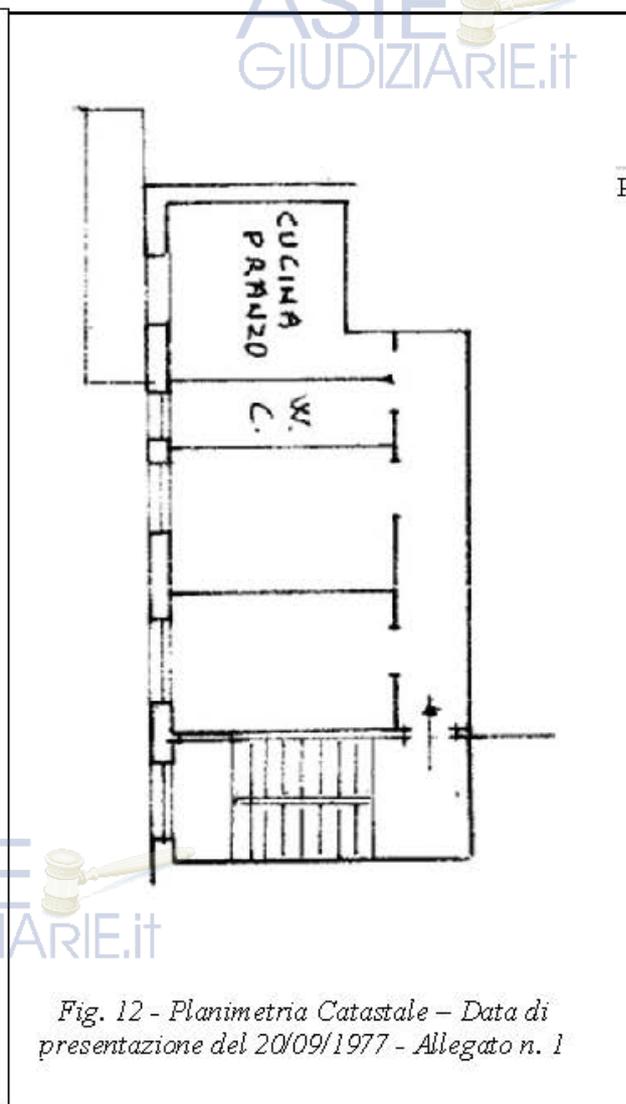


Fig. 12 - Planimetria Catastale - Data di presentazione del 20/09/1977 - Allegato n. 1

**- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con**

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

**D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.**

Le difformità riscontrate si ritiene che possano essere sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (Richiesta in Sanatoria).

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere, elaborati grafici dettagliati, conteggi planivolumetrici (qualora necessari), documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, dichiarazioni circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive. Infine, per la regolarizzazione completa si ritiene che non è necessario effettuare pratica per variazione catastale, in quanto la planimetrie catastale è conforme allo stato attuale dell'appartamento.

**- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'UTC del Comune di Baronissi (SA) risulta che per l'immobile pignorato non sono state rinvenute istanze di concessioni edilizie in sanatoria.

**Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):**

In considerazione del tipo di abuso, si ritiene secondo la propria esperienza professionale, che tali difformità possano essere sanate sia rientrando nelle tolleranze del 2%, ai sensi dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e sia attraverso Art. 36 del D.P.R. 380/2011 con richiesta di accertamento di conformità in sanatoria.



Si stima, pertanto, per le spese tecniche ed eventuali oneri di urbanizzazione e sanzione, un importo forfettario pari a di € 3.000,00 (Euro tremila/00).

**TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA € 3.000,00 (Euro tremila/00)**

**- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.**

Pagina | 31

Si rinvia ai paragrafi precedenti.

#### ***CAPITOLO F - Attestazione di Prestazione Energetica***

**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 quanto attiene la dotazione dell'immobile di prestazione energetica, a richiesta della scrivente, non è stato fornito libretto di manutenzioni caldaia.

Poiché l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, l'Esperto ha quantificato un costo per l'acquisizione di € 200,00 ed ha provveduto a produrre Attestazione Energetica dell'immobile.

L'edificio rientra nella classe energetica "G" come indicato nell'attestazione di prestazione energetica richiesta ed allegata alla presente. (Allegato n. 11 – A.P.E.)

#### ***CAPITOLO G - Formazione dei lotti***

**1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

In considerazione della proprietà in capo ai predetti debitori eseguiti: per i diritti di  $\frac{1}{2}$  ciascuno specificati ed in considerazione della conformazione dell'immobile costituito da un unico appartamento non è possibile procedere alla formazione di più lotti, per cui si ritiene possibile vendere il bene in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO: *Appartamento, sito in Baronissi (SA) alla via Vigna, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 894, sub. 3 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95 (fig. 2).*

Pagina | 32

**2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.:**

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta pignorata la piena proprietà dei debitori in regime di comunione dei beni come specificato, pertanto si procede con un unico lotto.

**- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 ce, e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

#### **CAPITOLO H - Valore del bene e costi**

**D) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

**Calcolo della superficie utile raggugliata** - Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie

commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, attualmente in corso di adozione presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le “Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

**Di superficie complessiva utile interna di mq 63,27 ed altezza interna ml 3,13 e superficie complessiva non residenziale relativa a n. 1 balcone di 6,94 mq.** ed articolato come segue:

Soggiorno mq 12,80, Bagno mq 5,93, Camera Letto mq 13,90, Disimpegno mq 16,37, Balcone mq 6,94 (Allegato n. 6 – Elaborato planimetrico e Allegato n. 11 - Documentazione Fotografica).

**nel caso in esame, per quel che attiene l’appartamento, mq 63,27 X 100% = mq 63,27**  
**(superficie ragguagliata abitazione)**

2. balconi, terrazze e similari (corridoio di accesso esterno):

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;

**nel caso in esame considerati i due balconi per una superficie totale di mq 6,94: mq 6,94 X 30% = mq 2, (superficie ragguagliata balcone)**

<b>Appartamento superficie residenziale</b>			
	<b><u>Superficie (mq)</u></b>	<b><u>K</u></b>	<b><u>Superficie ragguagliata (mq)</u></b>
<i>Abitazione</i>	63,27	1,00	63,27
<i>Balconi</i>	6,94	0,30	2,08
<b><i>Tot. Superficie utile ragguagliata</i></b>			<b>65,35</b>

## **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato n. 8 - Quotazioni immobiliari*).

Pagina | 34

### **a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali**

Sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale e quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (annualità 2021) a cura dell'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Baronissi risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quello in esame ha un valore che oscilla tra un min di 1.300,00 €/mq ed un max di 1.900 €/mq per l'appartamento.

Valore Medio listini immobiliari - Appartamento (€ 1.300,00 + € 2.100,00) /2 = 1.700,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il prezzo di quest'ultimo.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:

Valore di mercato listini immobiliari = 1.700,00 €/mq x mq 65,35 = € 111.095,00 (Euro centoundicizeronovantacinque/00)

**Valore listini immobiliari appartamento: € 111.095,00**

### **b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari**

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 2° semestre 2020. (Allegato n. 8)

**Val OMI min (appartamento) = 1.050,00 €/mq**

**Val OMI max (appartamento) = 1.450,00 €/mq**

da cui: **Valore Medio Unitario OMI =  $(€ 1.050,00 + € 1.450,00) / 2 = 1.250,00 €/mq$**

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

**Valore di mercato OMI =  $1.250,00 €/mq \times mq 65,35 = \text{Euro } 81.687,60$**

*(ottanomilaseicentottantasette/60 Euro)*

**Valore di mercato OMI Appartamento: Euro 81.687,60**

**Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:**

**Valore Medio Di Mercato: Euro  $(€ 111.095,00 + \text{Euro } 81.687,60) / 2 =$**

**€ 96.391,30 Euro (novantaseimilatrecentonovantauno/30 Euro).**

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Si è ritenuto applicare un coefficiente maggiore di 1 per stato di manutenzione e conservazione, in quanto per le condizioni date è ben conservato, mentre un coefficiente minore di 1 per il grado di rifinitura in considerazione dell'usura degli impianti e dei pavimenti, infissi etc., ed anche un coefficiente di adeguamento inferiore ad 1 per la localizzazione in quanto è situato in una frazione del Comune con collegamenti e servizi quasi sufficienti.

*K1: grado di finitura = 0,97*

*K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,05*

*K3: localizzazione = 1,00*

*K =  $K1 \times K2 \times K3 = 1,05 \times 0,97 \times 1,00 = 1,016$  (coefficiente di adeguamento)*

**da cui V stima = Valore medio di mercato x K =  $€ 96.391,30 \times 0,94 = \text{€ } 90.607,82$**

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A**

**€ 90.607/82** (Euro novantamilaseicentosette/82)

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Decrementi: dal precedente valore bisogna detrarre i seguenti costi:

- Totale spese per regularizzazione urbanistico edilizio immobile € 3.000,00 euro

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 90.607,82 – 3.000 = € 87.607,82 con arrotondamento € 87.600,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE  
CON DECREMENTO E' PARI A**

**€ 87.600,00** (Euro ottantasettemilaseicento/00)

**3 – RIEPILOGO**

**- LOTTO UNICO**

**Appartamento**, facente parte di un fabbricato costituito da un piano terra, destinato ad attività produttiva, e, da piano primo, composto da due appartamenti al piano, ed, uno di questi è oggetto del presente pignoramento. L'appartamento è ubicato, alla via Vigna n. 3 in Baronissi (SA) ed è identificato nel N.C.E.U di detto Comune al foglio 8, p.lla 894, sub. 3 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95 Allegato n. 1 – Documentazione Catastale).

**Appartamento:** Appartamento, sito nel Comune di Baronissi (SA) alla via Vigna n. 3, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 894 sub 3– Piano 1° cat. A/2, cl. 1 - vani 3,5 vani, R.C. € 131,95.

- **Proprietà:** L'immobile risulta nella piena proprietà dei debitori\_ esecutati OMISSIS, nato a Baronissi (SA) il 14.05.1956 c.f. OMISSIS per la quota di ½ e OMISSIS nata a Salerno il 14.05.1956 c.f. OMISSIS per la quota di ½ di piena proprietà in comunione dei beni, pervenuto ad essi in virtù di atto pubblico a rogito del Notaio Califano Paolo, del 13/11/2006 rep. 14798/5228, trascritto a Salerno in data 22.11.2006 ai nn. 63111/38244 (Allegato n. 3 – Atto di vendita).

- **Confini:** L'appartamento (identificato catastalmente al foglio 8, particella n. 894 sub 3) confina con Via Vigna, con Paolillo e con Alfer, salvo altri.

- **Descrizione dei beni:** L'appartamento, come innanzi detto, sito al piano primo senza ascensore si presenta con rifiniture risalenti agli anni '70 ed inevitabilmente usurato dal trascorrere degli anni. **Di superficie complessiva utile interna di mq 63,27 ed altezza interna ml 3,13 e superficie complessiva non residenziale relativa a n. 1 balcone di 6,94 mq, è**

**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

articolato come segue: Soggiorno mq 12,80, Bagno mq 5,93, Camera Letto mq 13,90, Disimpegno mq 16,37, Balcone mq 6,94 (*Allegato n. 7 – Elaborato planimetrico e Allegato n. 12 - Documentazione Fotografica*).

- **Stato di Possesso:** L'immobile risulta occupato dall'affittuario. L'appartamento è occupato dalla sig.ra OMISSIS con Contratto di Locazione di € 250,00 mensili, ad uso abitativo della durata di quattro anni dal 01/02/2015 al 31/01/2019 e si è rinnovato per altri quattro anni con scadenza il 31/01/2023 ed è stato registrato presso l'ufficio Territoriale di Salerno in data 19/02/2015 al n. 001418- serie 3T e codice identificativo TE315T001418000VD (*Allegato n. 12 – Contratto di Locazione*). Trattasi di un **contratto di locazione con cedolare secca** che prevede una tassazione del **canone di locazione pari al 21%** e non è soggetto al pagamento dell'imposta di registro e dell'**imposta di bollo** per la registrazione dell'atto ed eventuali proroghe. La **cedolare secca**, implica la rinuncia agli **aggiornamenti del canone di locazione**. La **durata di un contratto di locazione con cedolare secca** può variare in base alla tipologia di contratto d'affitto stipulato, trattasi di tipo di contratto libero 4+4: durata minima di 4 anni + proroga di altri 4 (*Allegato n. 13*);

Pagina | 37

- **Regolarità edilizio-urbanistica:**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Baronissi L'immobile è stato realizzato in virtù di **Licenza di Costruzione n. 16/1070 rilasciata in data 04/07/1970** [REDACTED]

Da ulteriori approfondimenti, per nominativo dei soggetti coinvolti **antecedentemente al rilascio del titolo del 1970, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, non sono state rinvenute successive varianti e/o Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.** (*Allegato n. 10 – Verbale di Accertamento Tecnico presso Ufficio Tecnico*). - **Non è stata rinvenuto rilascio di Abitabilità.**

- **Difformità Ricontrate:**

E' stata accertata la **non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi rilevata dalla scrivente Esperto, con l'elaborato grafico - Pianta Piano 1° - allegato alla suddetta Licenza Edilizia del 1970.**

**Invece, si è riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria catastale presentata in Catasto il 20/09/1977, facendo presumere che dette variazioni siano avvenute prima del 1977 - Non vi sono richieste di abitabilità**

- **Sanabilità immobile e Costi:**

In considerazione del tipo di abuso, si ritiene, secondo la propria esperienza professionale, che tali difformità possano essere sanate sia rientrando nelle tolleranze del 2%, ai sensi dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e sia attraverso Art. 36 del D.P.R. 380/2011 con richiesta di accertamento di conformità in sanatoria.

Si stima, pertanto, per le spese tecniche ed oneri di urbanizzazione, di costruzione un importo forfettario pari a di € 3.000,00 (tremila/00).

**TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA € 3.000,00 (Euro tremila/00)**

- **Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie:** L'immobile in questione risulta libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione di:

**Verbale di pignoramento immobili**, per il credito di euro € 57.264,97 (*cinquantasettemiladuecentosessantaquattro/97*) oltre interessi e spese successive, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/07/2019 ai nn. 29882/22899 emesso dal Tribunale di

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

Nocera Inferiore e notificato il 13/06/2019 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS nata a Salerno il 14/05/1956 e OMISSIS nato a Baronissi (SA) il 09/06/1956;

**Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 22/11/2006 ai nn. 63112/17866 atto notarile pubblico per notaio Paolo Califano (Salerno) del 13/11/2006, rep 14799/5229, per Euro 200.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00 contro OMISSIS e OMISSIS come sopra identificati;

- Si stima un costo totale per le predette cancellazioni in Euro 329,00 (Euro trecentoventinove/100)

- **Condominio non costituito;**

- E' stata prodotta dalla scrivente Esperto CTU "ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA" Appartamento Classe "G" (Allegato n. 11).

- Il più probabile valore del canone locativo del bene si stima in euro 350,00 (trecentocinquanta/100) mensili.

**IL PIU' PROBABLE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A**

**€ 90.607/82 (Euro novantamilaseicentosette/82)**

Decrementi:

- Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 3.000,00 euro

Valore decrementato: € 90.607,82 – 3.000 = € 87.607,82

con arrotondamento **€ 87.600,00**

**IL PIU' PROBABLE VALORE DI STIMA DEL BENE CON DECREMENTO E' PARI A**

**€ 87.600,00 (Euro ottantasettemilaseicento/100)**

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 39 pagine e n. 16 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

**Elenco allegati:**

Allegato N. 1: Documentazione Catastale;

Allegato N. 2: Estratto di matrimonio e Certificato di Residenza;

Allegato N. 3: Atto di Vendita

**arch. Anna Napoli**

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

- Allegato N. 4: Verifica Regolarità Urbanistica;
- Allegato N. 5: Verbale di Sopralluogo;
- Allegato N. 6: Licenza Edilizia ed Elaborati Grafici
- Allegato N. 7: Pianta dello stato dei Luoghi;
- Allegato N. 8: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato N. 9: Documentazione Ipotecaria;
- Allegato N. 10: Verbale di Accertamento Tecnico Comune di Baronissi;
- Allegato N.11: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato N.12: Documentazione Fotografica;
- Allegato N.13: Contratto di Locazione;
- Allegato N.14: Comunicazione alle parti;
- Allegato N.15: Riepilogo;
- Allegato N. 16: Relazione di Stima per la Privacy

Nocera Inferiore, 09/11/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina | 39

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli  
G.E. dott. Luigi Bobbio  
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile  
Uffici di Espropriazioni Immobiliari  
Procedimento N. 134/2019

