



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. PASQUALE VELLECA

Procedura Esecutiva..... BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa
R.G. Esec. N°..... 152/2021
Custode Giudiziario..... avv. Stefania Franza
Udienza modalità di vendita..... 23/05/2023

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



12/02/2023

L'Esperto
Dott. Ing. Tommaso Giordano



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Sommario

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	5
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;	5
Quesito 1): Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
Quesito 2): Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
Quesito 3): Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	24
Quesito 4): Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	29
Quesito 5): Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	31
Quesito 6): Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	35
Inquadramento urbanistico.....	37
Vincoli.....	42
Quesito 7): Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile,	48
Quesito 8): Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	49
Quesito 9): Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	51
Quesito 10): Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	51
Quesito 11): Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	52
Quesito 12): Procedere alla valutazione dei beni.....	53
LOTTO UNO.....	58
1) Individuazione del più probabile valore di mercato	58
2) Applicazione coefficienti correttivi.....	60
3) Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e di completamento	62
4) Decurtazione costi relativi agli oneri giuridici	62
5) Ribasso percentuale finale.....	63
LOTTO DUE	63
2) Applicazione coefficienti correttivi.....	64
3) Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e di completamento	66
4) decurtare i costi relativi agli oneri giuridici	66
5) Ribasso percentuale finale.....	66

1



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Quesito 13): Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	67
Quesito 14): Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	67
Conclusioni.....	68



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Premessa



In data 13 Dicembre 2022 l'ill.mo Giudice Dott. Pasquale Velleca, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 152/2021 Ruolo Gen. Esec. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa contro xxxxxx srl preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz n° 8 ed iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 15 Dicembre 2022 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Salerno, Comune di Mercato San Severino ecc..

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali iniziavano in data 29 Dicembre 2022 con l'accesso unitamente al custode avv. Stefania Franza presso il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di causa ubicati nel Comune di Mercato San Severino alla via Ciorani snc.

Si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa ed il Virtual Tour 360° degli ambienti.

Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa. (Allegato N)

Nei giorni 04 e 16 Marzo 2022 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno— ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 12 Gennaio 2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato San Severino (Sa).



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



Risposte ai quesiti posti nel mandato

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**.

Nel caso di esito negativo del controllo l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali) e la segnalazione al G.E. dovrà essere fatta **ESCLUSIVAMENTE** laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)"



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva eseguita dal dott. Notaio Maria Landolfo che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; si è pertanto provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica. (Allegato G)
- ii. Risulta depositato l'estratto di mappa, si è provveduto ad ottenere presso il Catasto Fabbricati Salerno – Agenzia del Territorio visure catastali e planimetrie delle seguenti unità, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva:
- Rimessa - ctg. C6 foglio 17 particella 1216 sub.22 - (Allegato C);
 - Appartamento uso Ufficio/Studio - ctg. A10 foglio 17 particella 1216 sub.36 - (Allegato C);
 - Magazzino/Deposito - ctg. C2 foglio 17 particella 1216 sub.51 - (Allegato C).
- iii. Essendo l'esecutato persona giuridica, è stato depositato il certificato camerale di commercio. (Allegato K)



Quesito 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, 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 (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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;

-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 accatastrato 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.l.a. 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).



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

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.

Si precisa che la società xxxxxx con sede legale a Mercato San Severino (Sa) in via dei Lombardi s.n.c. frazione Ciorani, possiede il diritto reale in piena proprietà degli immobili di seguito indicati:

1. Rimessa - ctg. C6 foglio 17 particella 1216 sub.22 - (Allegato C);
2. Appartamento uso Ufficio/Studio - ctg. A10 foglio 17 particella 1216 sub.36 - (Allegato C);
3. Magazzino/Deposito - ctg. C2 foglio 17 particella 1216 sub.51 - (Allegato C);

che corrispondono esattamente a quelli indicati nell' Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Salerno il giorno ----- ai nn -----/----- emesso dal Tribunale di Nocera e notificato il - -----.

La società xxxxxx con sede legale a Mercato San Severino (Sa) in via Lombardi s.n.c. frazione Ciorani, iscritta alla camera di commercio di Salerno al numero REA xxxx e codice fiscale xxx con amministratore unico dott. xxxxxx, ha acquistato in virtù di atto per notar Roberto Carbone del xxxx rep. xxxx trascritto a Napoli il xxxxxai nn -----, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Centro Futura":

LOTTO UNO

1. Rimessa:



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Cell.: 328 33 95 502



Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Trattasi di posto auto scoperto della superficie di 13 mq confinanti con posto auto scoperto sub.21 e posto auto scoperto sub.23 e strada carrabile per due lati riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.22 via Ciorani snc p.T.; z.c. 2; cat. C/6; cl. 10, mq 13, rend. Cat. € 19,47.

2. Appartamento uso Ufficio/Studio:

Trattasi di unità immobiliare uso ufficio al piano primo interno numero 7, composta di sette vani catastali, per una superficie complessiva di 138 mq, confinante con area scoperta per due lati, unità int. 8 e corridoio condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.36 via Ciorani snc p.1.; z.c. 2; cat. A/10; cl. 1, mq 138, rend. Cat. € 2006,44.

LOTTO DUE

1. Magazzino/Deposito:

Trattasi di unità immobiliare uso magazzino/deposito al piano interrato posto di fronte a sinistra di chi entra e percorre il viale condominiale confinante con il locale sub.50, con viale condominiale e locale contraddistinto al sub.52, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.51 via Ciorani snc p.S1.; z.c. 2; cat. C/2; cl. 10, mq 75, rend. Cat. € 127,25.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Figura 1 - Aerofotogrammetria del centro Futura sede dei cespiti oggetto del pignoramento



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale all'aerofoto



Quesito 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 allegate 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.

LOTTO UNO

1. Rimessa:

posto auto scoperto, ubicato in via Lombardi s.n.c. frazione Giorani, facilmente accessibile dal viale condominiale, aperto sui due lati e confinante con altri posti auto scoperti sugli altri due lati, è identificato al Catasto Fabbricati di Mercato San Severino (sa) al foglio 17 particella 1216 sub.22. ed è di circa 13mq. Sprovvisto di certificazione energetica perché non necessaria.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Figura 3 Disegno del posto auto scoperto

2. Appartamento uso Ufficio/Studio

Unità immobiliare con destinazione ufficio commerciale, ubicato a Mercato San Severino (Sa) in via Lombardi s.n.c. frazione Ciorani, primo piano, interno 7, è costituito da strutture orizzontali con solai in cemento armato e pilastri in cemento armato.

La divisione degli ambienti è stata realizzata utilizzando delle pareti ufficio amovibili e facilmente smontabili. E' esposto ad est, nord e sud verso i viali esterni condominiali, ad ovest all'atrio comune di ingresso coperto.

Il bene non possiede dotazioni condominiali, la tipologia è di appartamento uso ufficio, l'altezza interna utile è di circa 3,50m, si compone di un ingresso destinato a reception/sala di attesa di circa 40mq esposto all'interno dell'edificio con l'atrio comune; un ufficio direzionale circa 25mq con finestra



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



esposta ad est verso il viale esterno condominiale, un archivio di circa 10mq con finestra esposta a nord verso il viale esterno condominiale, un ufficio tecnico di circa 30mq con finestra esposta a est verso il viale esterno condominiale.

Gli accessori sono costituiti da due servizi igienici (mq 9 e mq 7) preceduti da un antibagno (mq 17). Complessivamente la superficie risulta essere di 138 mq.

Le condizioni di manutenzione sono buone, oltre alle pareti amovibili, in fase di allestimento è stato realizzato un controsoffitto utile al posizionamento di apparecchi illuminotecnici di ultima generazione. Le piastrelle sono in ceramico tipo gres porcellanato, e oltre ad essere utilizzate per la pavimentazione dell'intero appartamento, sono state utilizzate anche per rivestire i bagni e l'antibagno.

Le finiture sono classificabili come di livello medio per uffici di questo tipo e in generale lo stato di manutenzione dell'immobile è più che discreto.

Infatti sia le parti strutturali che quelle puramente di finitura, non presentano danni o particolari segni di usura.

L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento aria calda/fredda posizionato a soffitto e l'impianto elettrico è di ultima concezione, tutti gli impianti sono rispondenti alla vigente normativa.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica alla classe C.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

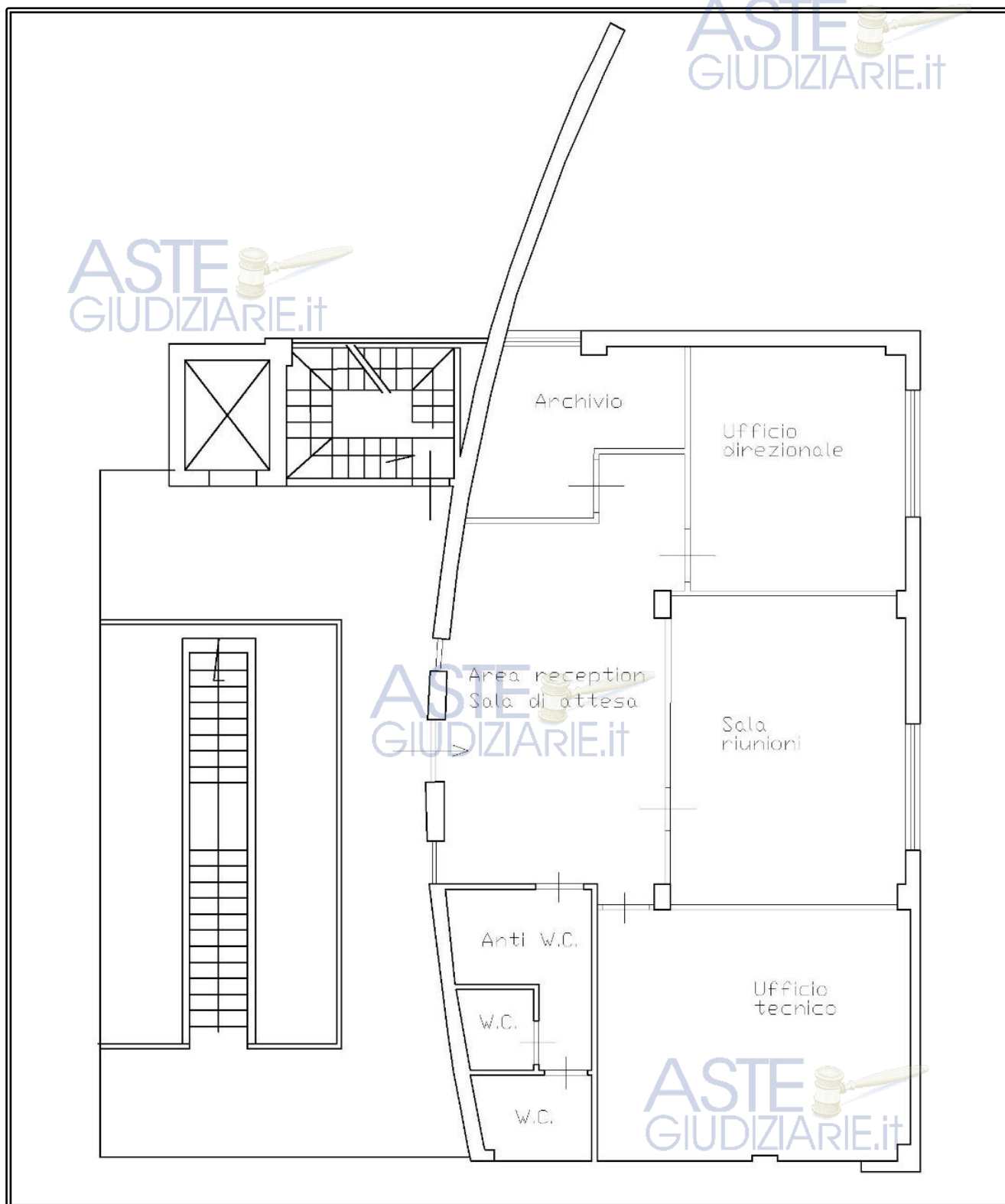


Figura 5 Pianta dell'appartamento uso ufficio (i cui ambienti sono delimitati da pareti amovibili)



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FOTO 6 Rampa di scala condominiale con accesso al pianerottolo
che conduce alla porta di ingresso dell'immobile



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

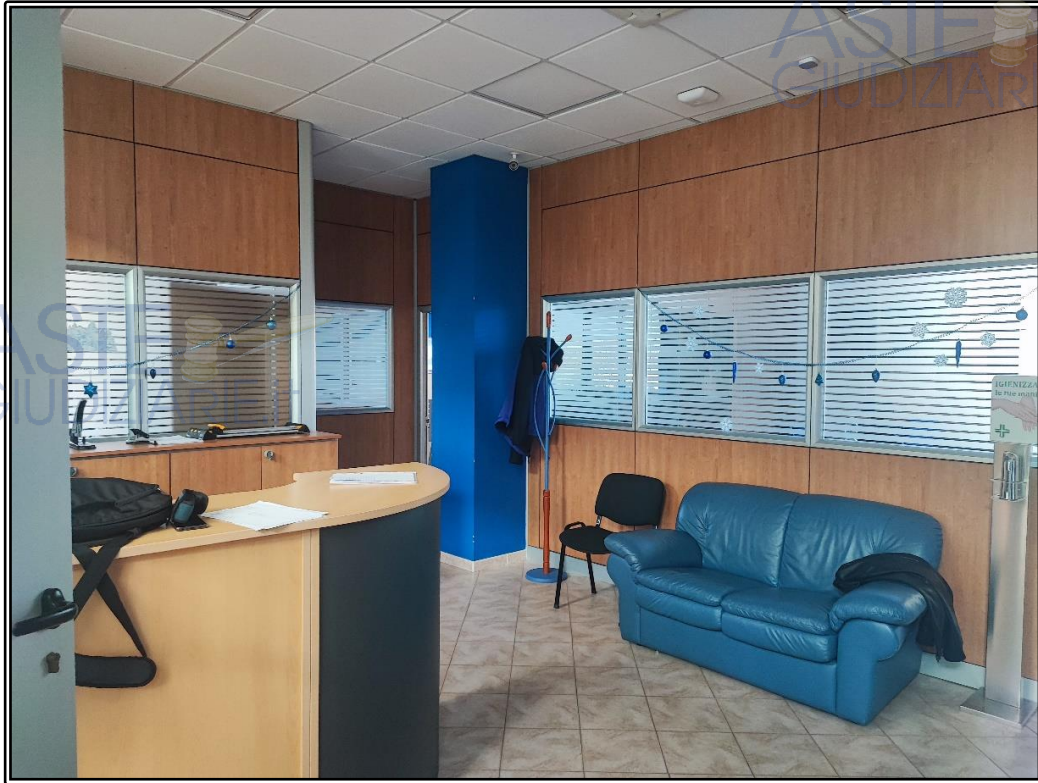


FOTO 7 Area reception/Sala di attesa



FOTO 8 Area reception/Sala di attesa



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FOTO 9 Ufficio tecnico

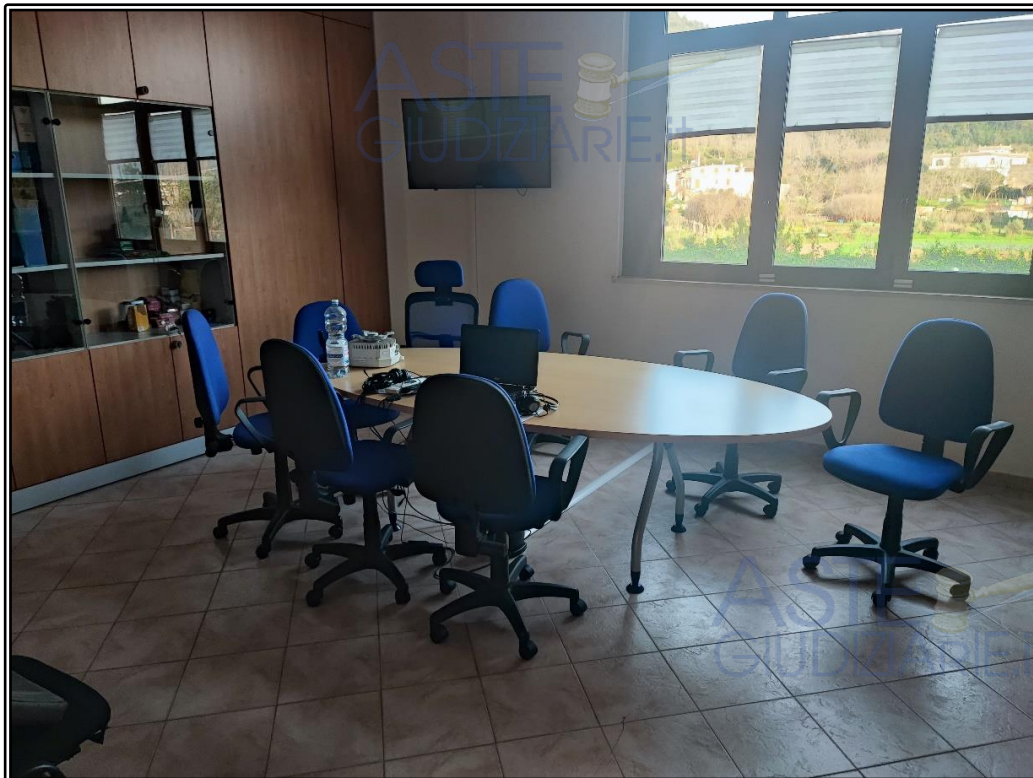


FOTO 10 Sala riunioni



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FOTO 11 Ufficio direzionale



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FOTO 12 Archivio





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

FOTO 13 Servizi igienici

FOTO 14 Controsoffitto con impianto aria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE

1. Magazzino/deposito

Unità immobiliare adibita ad uso magazzino/deposito al piano interrato si raggiunge percorrendo parte del viale condominiale arrivando ai piani interrati dell'edificio; ubicato anch'esso a Mercato San Severino (Sa) in via Lombardi s.n.c. frazione Ciorani, piano interrato.

Confina con il locale sub.50, con viale condominiale e locale contraddistinto al sub.52, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.51 via Ciorani snc p.S1.; z.c. 2; cat. C/2; cl. 10, di mq 75 ed ha un'altezza di 2,90 m.

Le condizioni di manutenzione sono buone, il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica di gres porcellanato. In generale lo stato di manutenzione dell'immobile è più che discreto. Gli impianti sono rispondenti alla vigente normativa.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica perché non necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FOTO 15 Viale di ingresso ai locali interrati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

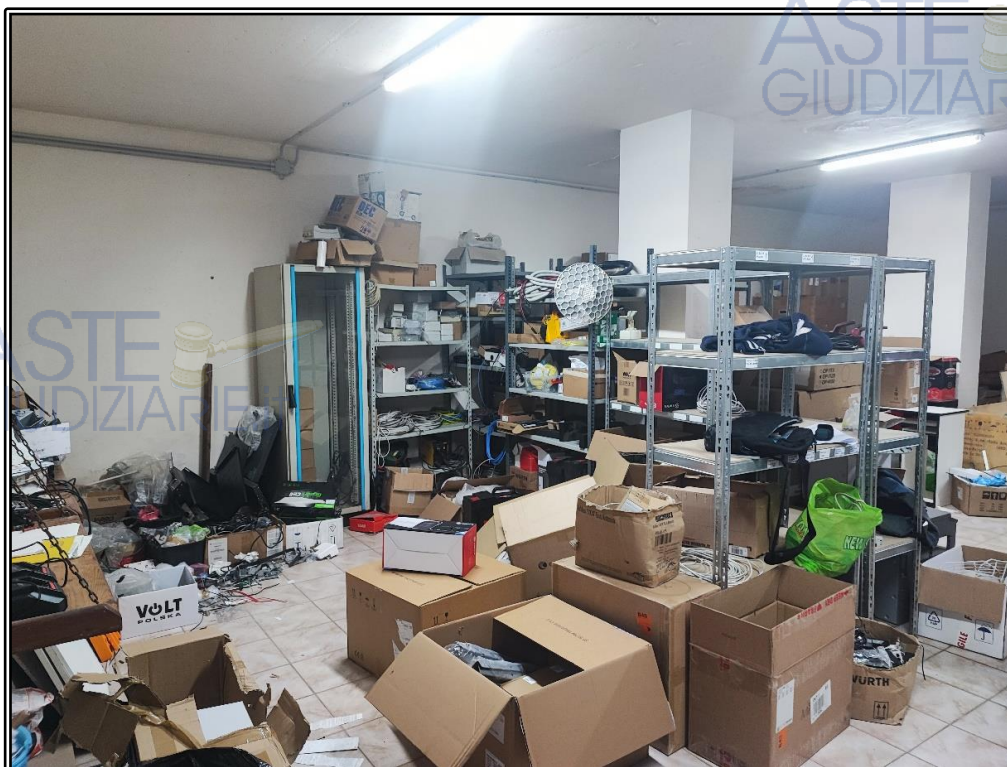


FOTO 16 Magazzino/Deposito



FOTO 17 Magazzino/Deposito



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

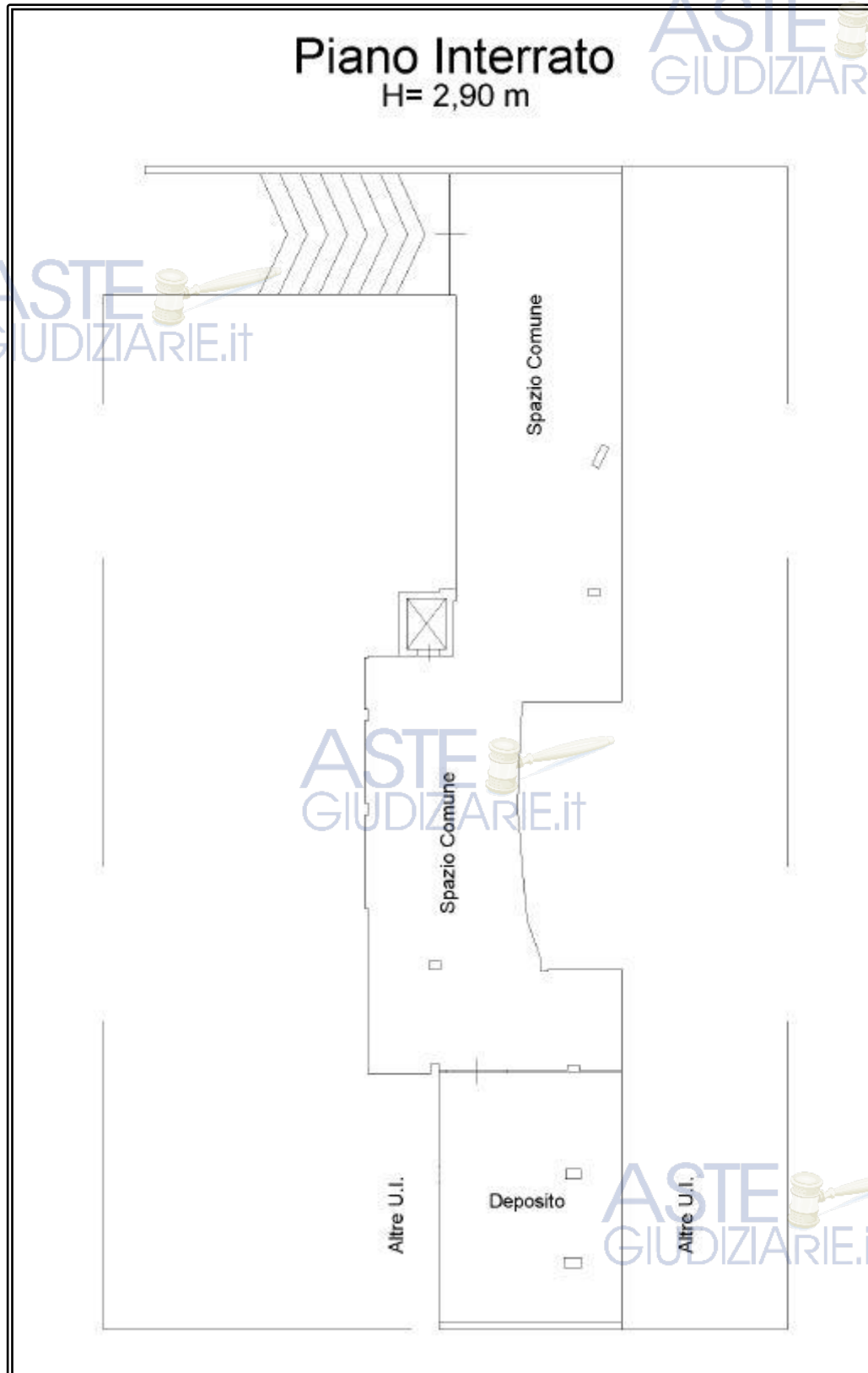


Figura 18 Magazzino/Deposito



Quesito 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 d'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 edificato.

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 sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle 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.

La società xxxxxx con sede legale a Mercato San Severino (Sa) in via Lombardi s.n.c. frazione Ciorani, possiede il diritto reale in piena proprietà degli immobili di seguito indicati:

1. Rimessa - ctg. C6 foglio 17 particella 1216 sub.22 - (Allegato C);
2. Appartamento uso Ufficio/Studio - ctg. A10 foglio 17 particella 1216 sub.36 - (Allegato C);
3. Magazzino/Deposito - ctg. C2 foglio 17 particella 1216 sub.51 - (Allegato C).

Come da atto notaio dr. Carbone Roberto, repertorio n. 22540 e raccolta n. 8578 del 29/04/2014.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

LOTTO UNO



1. Rimessa:

Trattasi di posto auto scoperto della superficie di 13 mq confinanti con posto auto scoperto sub.21 e posto auto scoperto sub.23 e strada carrabile per due lati riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.22 via Ciorani snc p.T.; z.c. 2; cat. C/6; cl. 10, mq 13, rend. Cat. € 19,47 – **VEDERE FIGURA 19**

2. Appartamento uso Ufficio/Studio

Trattasi di unità immobiliare uso ufficio al piano primo interno numero 7, composta di sette vani catastali, per una superficie complessiva di 138 mq, confinante con area scoperta per due lati, unità int. 8 e corridoio condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.36 via Ciorani snc p.1.; z.c. 2; cat. A/10; cl. 1, mq 138, rend. Cat. € 2006,44 – **VEDERE FIGURA 20**



LOTTO DUE

3. Magazzino/Deposito

Trattasi di unità immobiliare uso magazzino/deposito al piano interrato posto di fronte a sinistra di chi entra e percorre il viale condominiale confinante con il locale sub.50, con viale condominiale e locale contraddistinto al sub.52, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.51 via Ciorani snc p.S1.; z.c. 2; cat. C/2; cl. 10, mq 75, rend. Cat. € 127,25 - **VEDERE FIGURA 21**





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

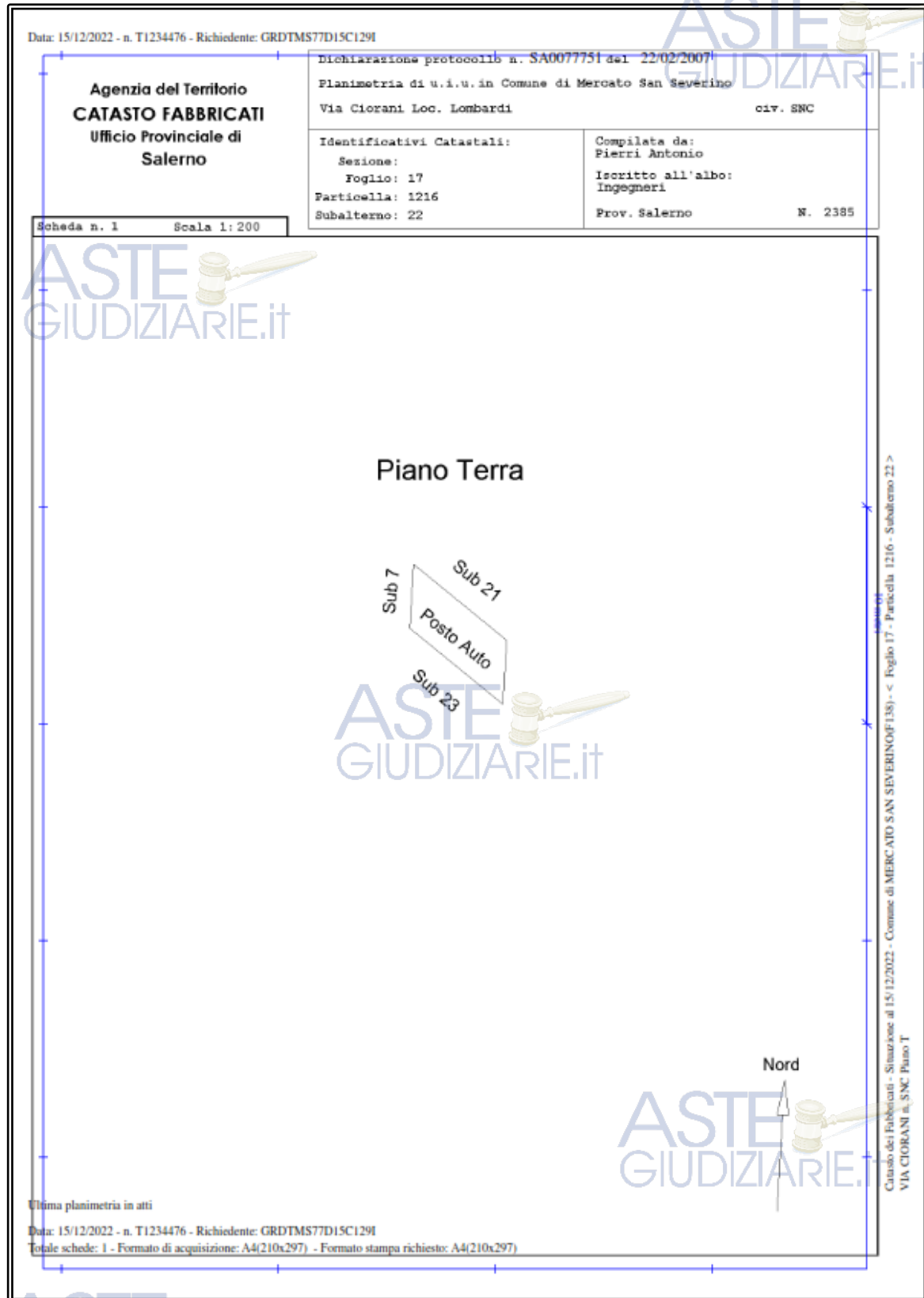


Figura 19 Planimetria catastale - rimessa



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

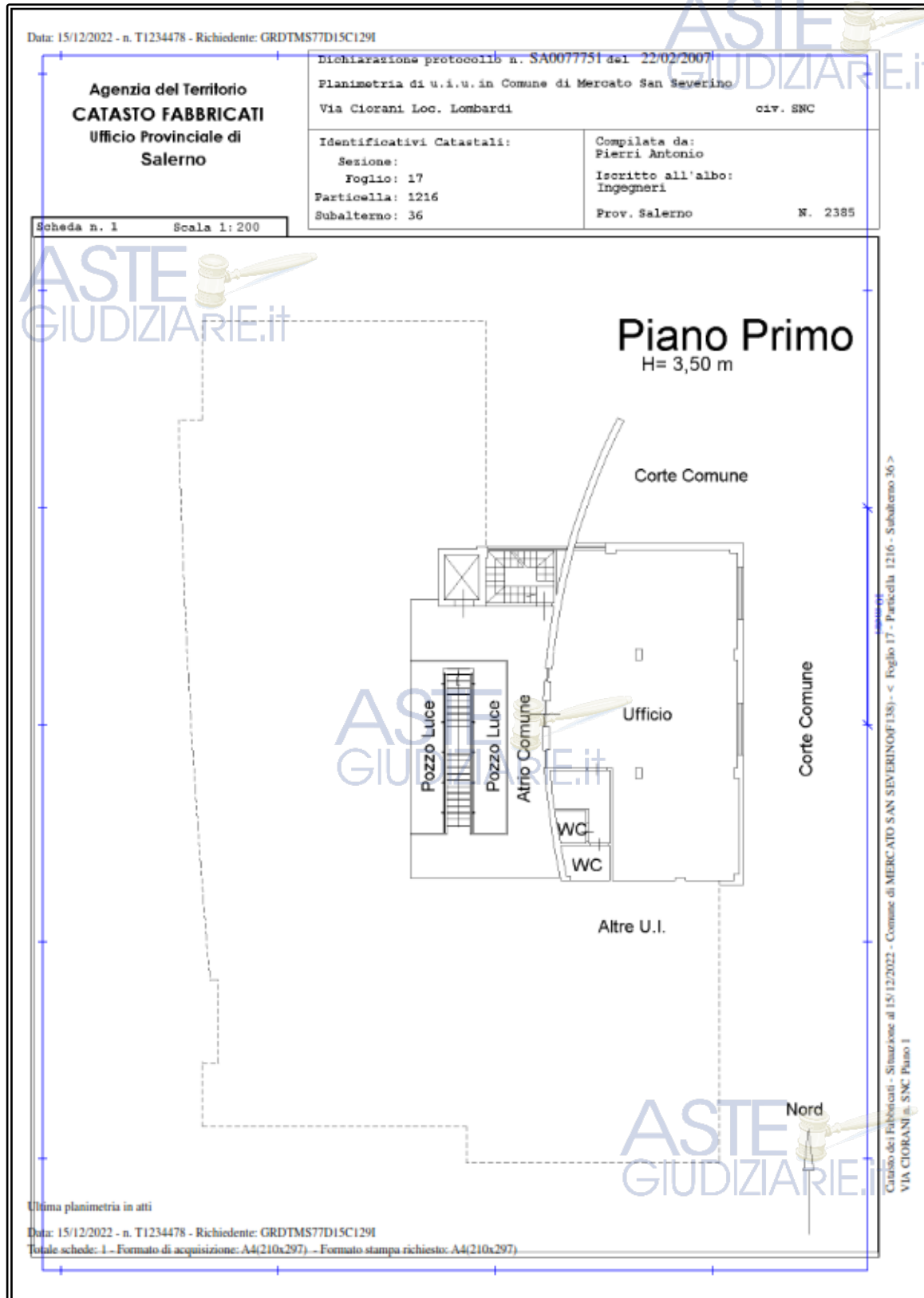


Figura 20 Planimetria catastale – ufficio al primo piano

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

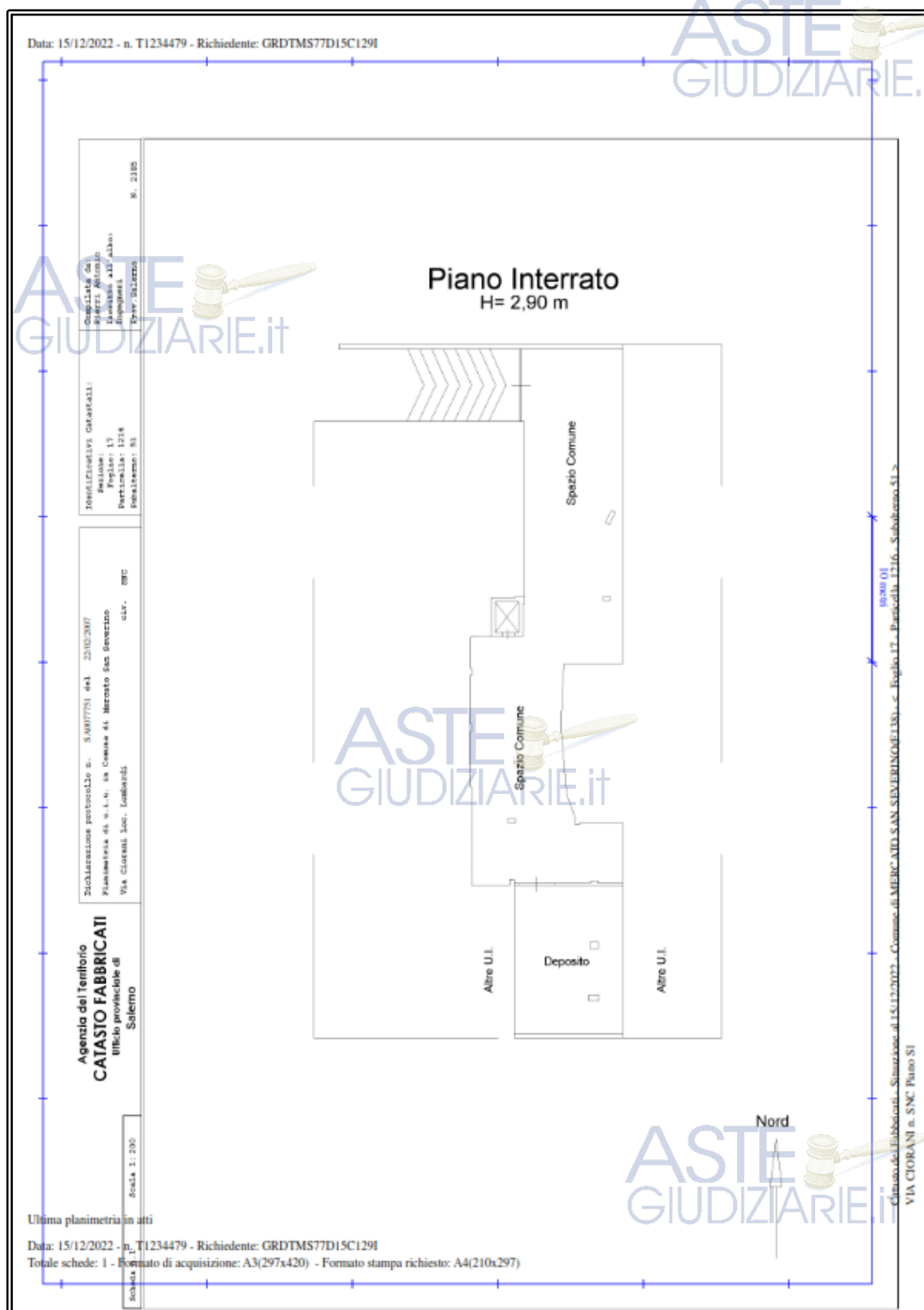


Figura 21 Planimetria catastale – deposito/magazzino



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

PROSPETTO SINTETICO

Lotto n.1

1. Rimessa:

piena ed intera proprietà di posto auto scoperto della superficie di 13 mq con accesso da via Lombardi frazione Ciorani snc, confinante con posto auto scoperto sub.21 e posto auto scoperto sub.23 e strada carrabile per un lato e muro di cinta altro lato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.22 via Ciorani snc p.T.; z.c. 2; cat. C/6; cl. 10, mq 13, rend. Cat. € 19,47.

2. Appartamento uso ufficio:

piena ed intera proprietà unità immobiliare uso ufficio al piano primo interno numero 7, composta di sette vani catastali, per una superficie complessiva di 138 mq, confinante con area scoperta per due lati, unità int. 8 e corridoio condominiale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.36 via Ciorani snc p.1.; z.c. 2; cat. A/10; cl. 1, mq 138, rend. Cat. € 2006,44. Consiste in un ingresso in area reception/sala di attesa, tre uffici (direzionale, sala riunioni e tecnico), un archivio, antibagno e doppi servizi igienici.

PREZZO BASE DEL LOTTO1 euro 117.000,00



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Lotto n.2

1. Magazzino/Deposito:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare uso magazzino/deposito al piano interrato posto di fronte a sinistra di chi entra e percorre il viale condominiale confinante con il locale sub.50, con viale condominiale e locale contraddistinto al sub.52, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.51 via Ciorani snc p.S1.; z.c. 2; cat. C/2; cl. 10, mq 75, rend. Cat. € 127,25. Composta da un solo vano sprovvisto di servizi igienici.

PREZZO BASE DEL LOTTO2 euro 27.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 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 dati 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 in 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 d'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 vivo sa 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 d'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 di 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 contenziosi 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**.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di MERCATO SAN SEVERINO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO

- 1) Locale autorimessa in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.lla 1216 sub. 22, ctg. C/6, classe 10, piano TE, metri quadri 13, r.c. Euro 19,47;
- 2) Appartamento uso ufficio in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.lla 1216 sub. 36, ctg. A/10, classe 1, piano 1°, metri quadri 138, vani 7, r.c. Euro 2.006,44.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE

- 1) Magazzino in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.lla 1216 sub. 51, ctg. C/2, classe 10, piano S01, metri quadri 77, r.c. Euro 127,25.

Il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fl. 17 p.lla 1216 di mq. 5.261 giusta ----- del ----- protocollo n. -----, il quale deriva dal primo accorpamento dell'originaria p.lla 1216 di mq. 380 con le p.lle 1213 di mq. 3.760 e 1218 di mq. 21 giusta variazione del 25/06/2004 protocollo n. SA0254407, e dal secondo accorpamento con le p.lle 1273 di



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

mq. 590, 1275 di mq. 488 e 1277 di mq. 22 giusto Tipo mappale del 13/02/2007 protocollo n. SA0062504.

I terreni Fl.17 p.lle 1216 e 1275 derivano dalla p.lla 180 di mq. 3.024, i terreni Fl.17 p.lle 1213 e 1273 derivano dalla p.lla 16 di mq. 12.772 e i terreni Fl.17 p.lle 1218 e 1277 derivano dalla p.lla 18 di mq. 228.

I suddetti immobili risultano di proprietà della società xxxxxx con sede in MERCATO SAN SEVERINO C.F./P.IVA -----, iscritta alla CCIAA di ----- al numero -----, per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per acquisto dalla società xxxxxx con sede in -----, in virtù di atto di compravendita per notar ----- del -----, rep. -----, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì ----- ai nn.-----;

- alla suindicata società xxxxxx quanto sopra è pervenuto per accessione, per aver costruito quanto in oggetto sui suoli acquistati in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita per notar ----- del -----, rep. -----, trascritto presso la Conservatoria di Salerno, emesso Da: xxxxxx il ----- ai nn. ----- con il quale acquista gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.17 p.lla 1213, p.lla 1216 e p.lla 1218 dalla società xxxxxx con sede in -----;

* alla suindicata società xxxxxx quanto sopra è pervenuto per acquisto da xxxxxx nato a MERCATO SAN SEVERINO il -----, da xxxxxx nata a MERCATO SAN SEVERINO il -----, da xxxxxx nata a MERCATO SAN SEVERINO il -----, da xxxxxx nata a FISCIANO il -----, da xxxxxx nato a MERCATO SAN SEVERINO il -----, da xxxxxx nata a MERCATO SAN SEVERINO il ----- e da xxxxxx nato a MERCATO SAN SEVERINO il -----, in virtù di atto di compravendita per notar ----- del ----, rep. -----, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì ----- ai nn.-----;

2) atto di compravendita per notar -----, rep. -----, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì --- ai nn.-----con il quale acquista gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.17 p.lla 1273, p.lla 1275 e p.lla 1277 da xxxxxx;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

* ai suindicati xxxxxx gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.17 p.lla 16, p.lla 180 e p.lla 18 sono pervenuti in virtu' dei seguenti titoli:

A) atto di compravendita per notar -----del 04/08/1994, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' ----- ai nn.----- con il quale xxxxxx acquista la quota di 1/8 di Piena Proprieta' da xxxxxx nato a MERCATO SAN SEVERINO il -----;

B) atto di compravendita per notar ----- del 14/05/1979, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' ----- ai nn.----- con il quale xxxxxx, acquistano la quota di 1/4 di Piena Proprieta' ciascuno da xxxxxx nato a MERCATO SAN SEVERINO il -----; e che a tutto il -----

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 02/09/2021 ai nn.36236/28587 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 21/07/2021 contro xxxxxx con sede in MERCATO SAN SEVERINO a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia, emesso Da: xxxxxx di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Salerno il ----- ai nn.----- atto notarile pubblico per notar NOTAIO CARBONE ROBERTO (NAPOLI) del....., rep.85, per EURO 2.000.000,00 a garanzia di EURO 1.000.000,00 contro xxxxxx con sede in MARANO DI NAPOLI a favore BANCA NAZIONALE DEL



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

LAVORO SPA con sede in NAPOLI gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.17 p.lla 1216, p.lla 1273, p.lla 1275 e p.lla 1277.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del N.dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 260.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 320.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 31/03/2008 nn.13237/1884 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 200.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 400.000,00.

Quesito 6): Verificare la regolarità del bene o dei 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.

35



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

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 in 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 edificazione 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 31.3.2003 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 di 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.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Inquadramento urbanistico



La pianificazione urbanistica del comune di Mercato S. Severino, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si articola in tre strumenti, con diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano urbanistico comunale (Puc), gli Atti di programmazione degli interventi (Api) e il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec).

Bisogna precisare che La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

– Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

In particolare, costituiscono contenuti del PUC:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ad API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Le norme del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.

La componente programmatica rappresentata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).

Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC mentre l'esatta delimitazione compete agli API e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.

Le disposizioni del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.

Il fabbricato in oggetto, che è destinato urbanisticamente ad attività commerciale, è ubicato in una area che catastalmente comprende le particelle nn. 1213 (ex 16/b), nn. 1216 (ex 180/b) e nn. 1218 (ex 18/b) del foglio n. 17 del Catasto Terreni.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

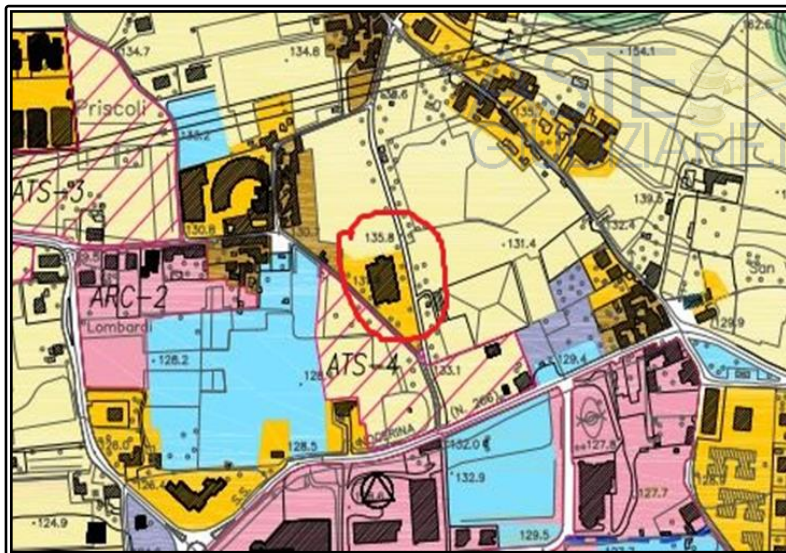
G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Nell'ambito del piano di fabbricazione del comune di Mercato San Severino (SA), l'area suddetta ha varie destinazioni: parte ricade nella zona F: impianti generali ad uso pubblico.

Il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Mercato San Severino (SA), prevede nella zona oggetto dell'insediamento una destinazione urbanistica D5: Zona Commerciale.



SISTEMA INSEDIATIVO

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI URBANI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO

*Stralcio Piano Urbanistico
Comunale di Mercato San Severino
(Sa)*



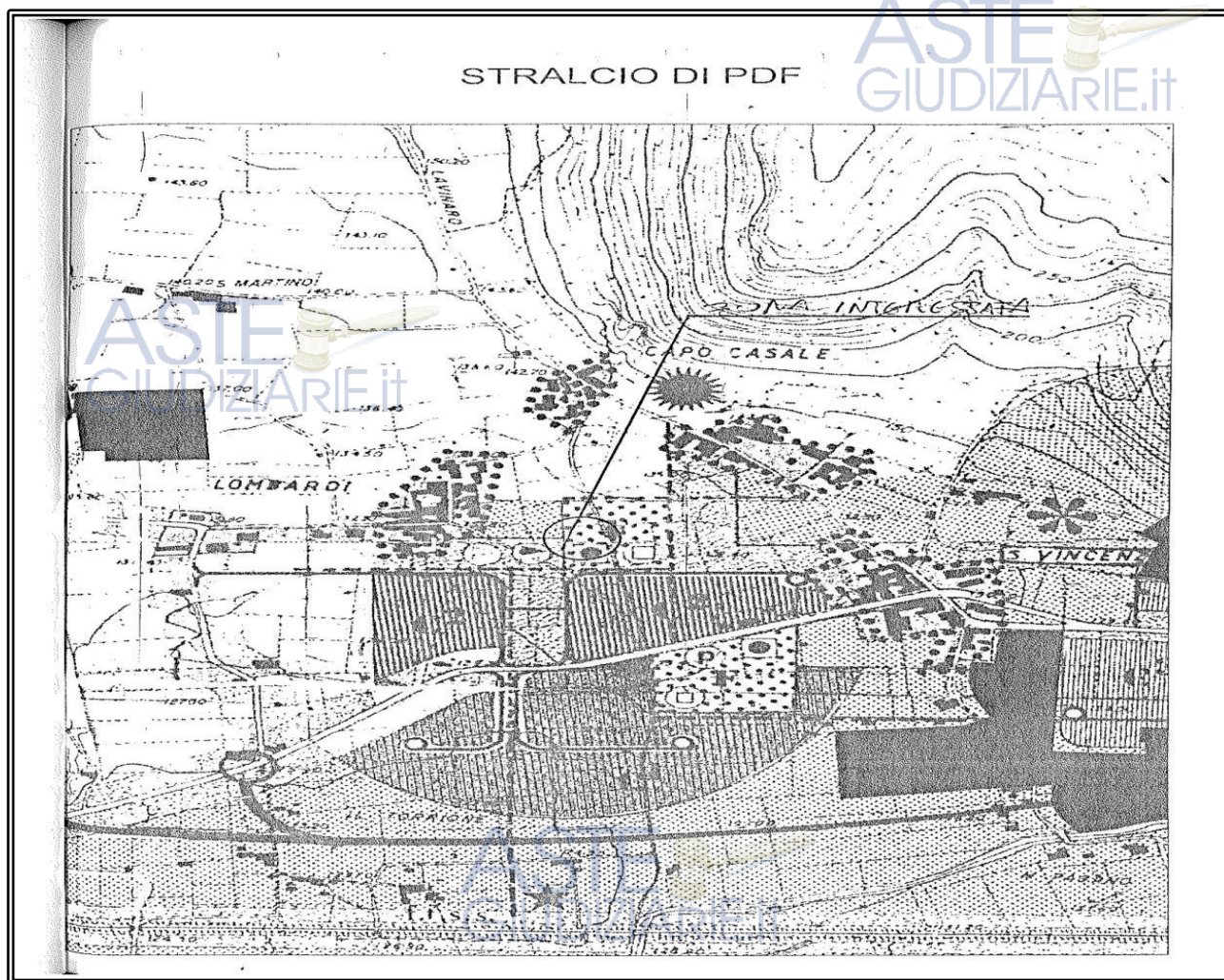
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93):

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili
- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili
- **E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili**
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili



D. attività commerciali e artigianato di servizio

D1 - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;

D2 - commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;

D3 - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);

D4 - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);

D5 - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;

D6 - laboratori di artigianato alimentare;

D7 - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

D8 - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.



Vincoli

L'edificio non sorge in area sottoposta a nessun tipo di vincolo.

Fasce di rispetto:





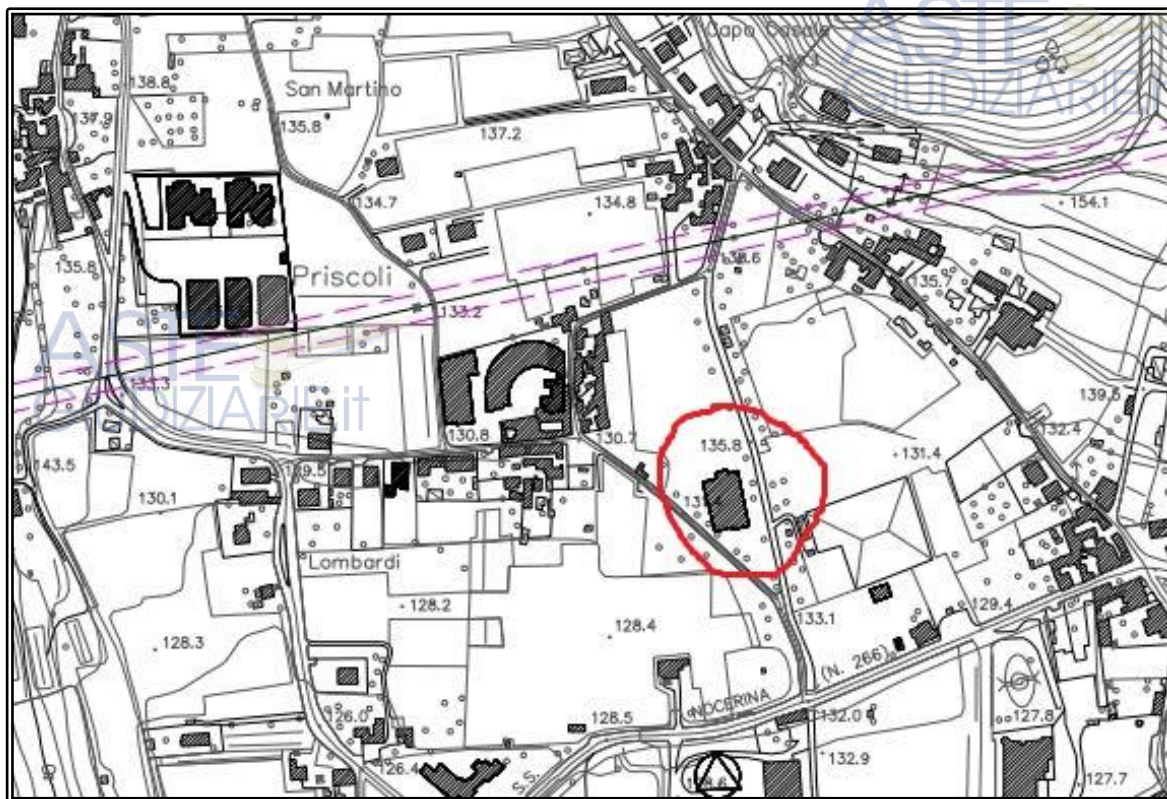
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE
(D.M. 1404 dell' 1/4/68)



FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA



FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE



FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI
(D.P.L.M. 23/4/92)



FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
(L.R. 14/82)



FASCIA DI RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE
(L.10/5/76, n.319 e DLs 11/5/99, n. 152)



SITI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE E
RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (D.P.R. 25/5/1988,n.236)

*Stralcio Piano Urbanistico
Comunale di Mercato San
Severino (Sa) – Elaborato di
Analisi – Vincoli – Fasce di
rispetto*

Vincoli ambientali: Zona senza nessun vincolo



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

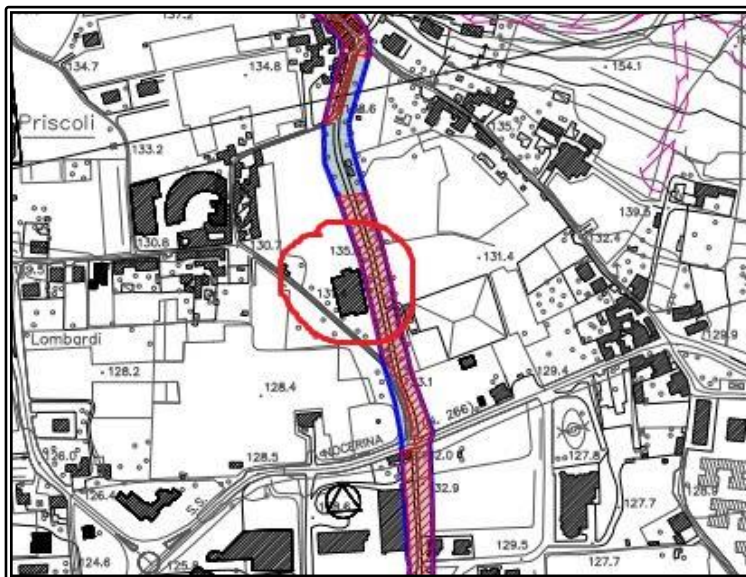
Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vincoli idrogeologici:



	AREA A PERICOLOSITA' DA FRANA CON RISCHIO ELEVATO E MOLTO ELEVATO
	RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO
	RISCHIO IDRAULICO ELEVATO
	Limite fascia fluviale B
	RISCHIO IDRAULICO MEDIO E MODERATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Stralcio carta vincoli idrogeologici
comune di Mercato San Severino
(Sa)*

Conformità dello stato dei luoghi ad i grafici assentiti

Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

In seguito alla verifica avvenuta all'interno degli uffici tecnici e dopo aver accertato in prima persona la documentazione acquisita, si può relazionare quanto segue:

- l'edificio è stato realizzato con inizio lavori il 15/07/1998 (vedere figura 22 e allegato F) e completati con certificato di collaudo l'11/02/2008 (vedere figura 23 e allegato F);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 22 Inizio lavori

Figura 23 Certificato di collaudo

- l'edificio è stato realizzato tramite concessione edilizia n. 46/s rilasciata dal comune di Mercato San Severino in data 15/07/1998 (vedere figura 24,25,26 e allegato F); trattasi di edificio da destinare ad attività commerciali e direzionali con strutture sia orizzontali che verticali in cemento armato.

Si compone di un piano interrato, un piano terra e un piano primo fuori terra. Il piano interrato è composto da tredici locali adibiti a deposito o magazzino, il piano terra da sei locali di cui quattro sono negozi, uno è un ampio locale ufficio ed un altro locale ufficio con annessi tre locali deposito al piano interrato.

Nelle prossimità dell'edificio, inoltre, sono stati realizzati dieci posti auto regolarmente presenti al catasto fabbricati.

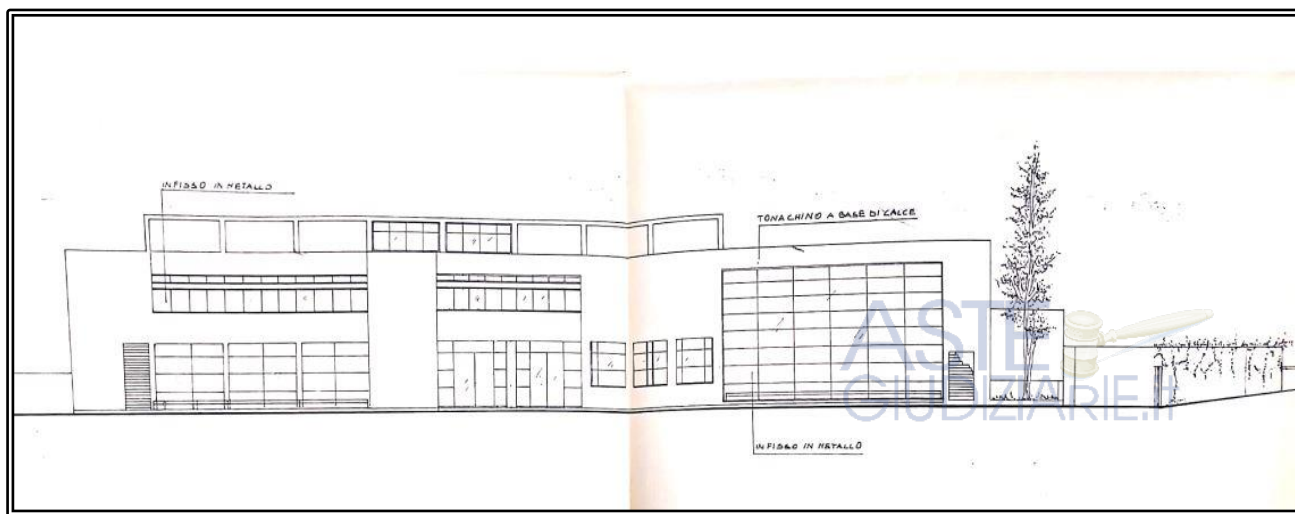


Figura 24 Prospetto



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8

tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

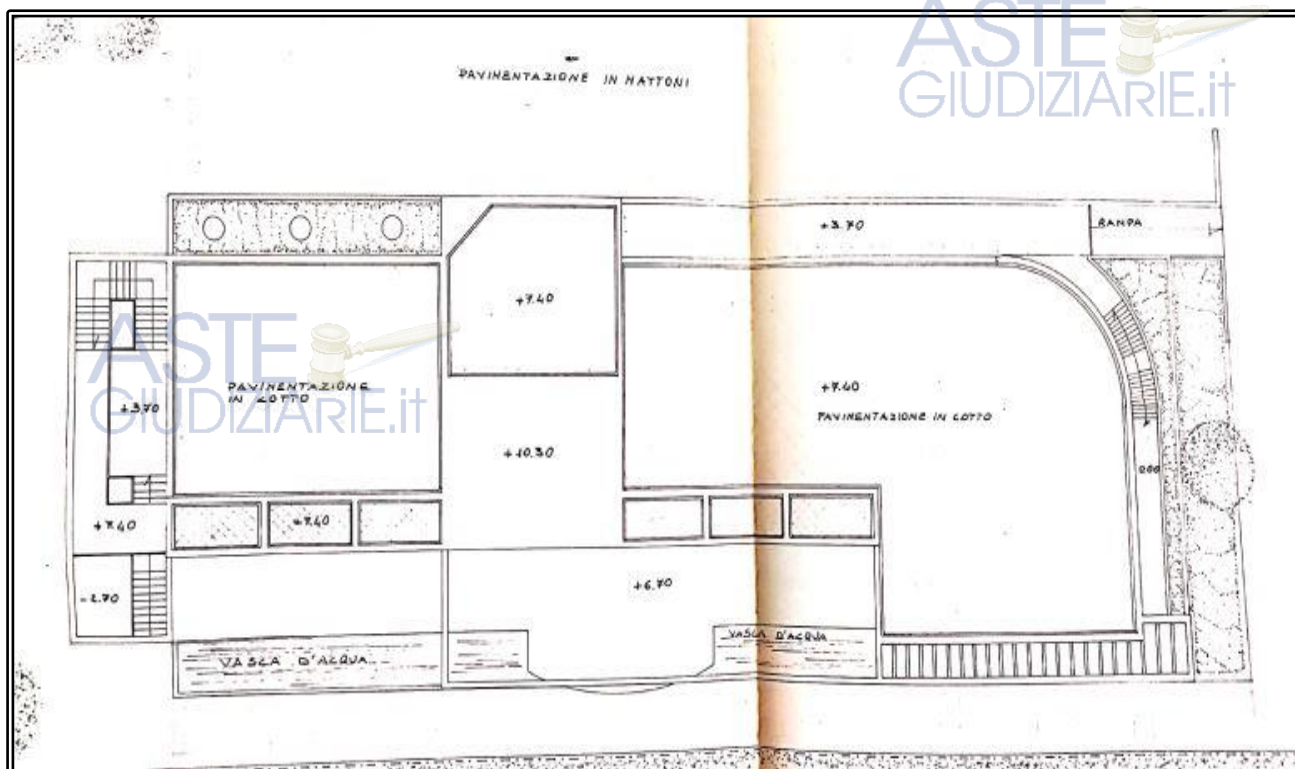


Figura 25 Sistemazione esterna

Figura 26 Concessione edilizia

- per la realizzazione dell'edificio e in seguito alle modifiche legislative avvenute negli anni, è stato necessario ottenere il permesso di costruire in sanatoria n. 12 in data 16/02/2005 ([vedere figura 27 e allegato F](#));

Figura 27 P.D.C. n.12 del 16/02/2005

- nel corso di realizzazione dei lavori per la costruzione del fabbricato oggetto della concessione edilizia n. 46/S del 15/07/1998 e successiva variante n. 12 del 16/02/2005, per assecondare le esigenze della committenza, è stato necessario un nuovo progetto di variante, tale progetto non prevede modifiche di sagoma, superficie o volume complessivo ma solo una diversa distribuzione spazi interni. Tali modifiche sono state autorizzate tramite la presentazione di Denuncia Inizio Attività n. 073 del 02/04/2007 ([vedere figura 28 e 29 e allegato F](#));

Figura 28 D.I.A. n. 073 del 2007



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

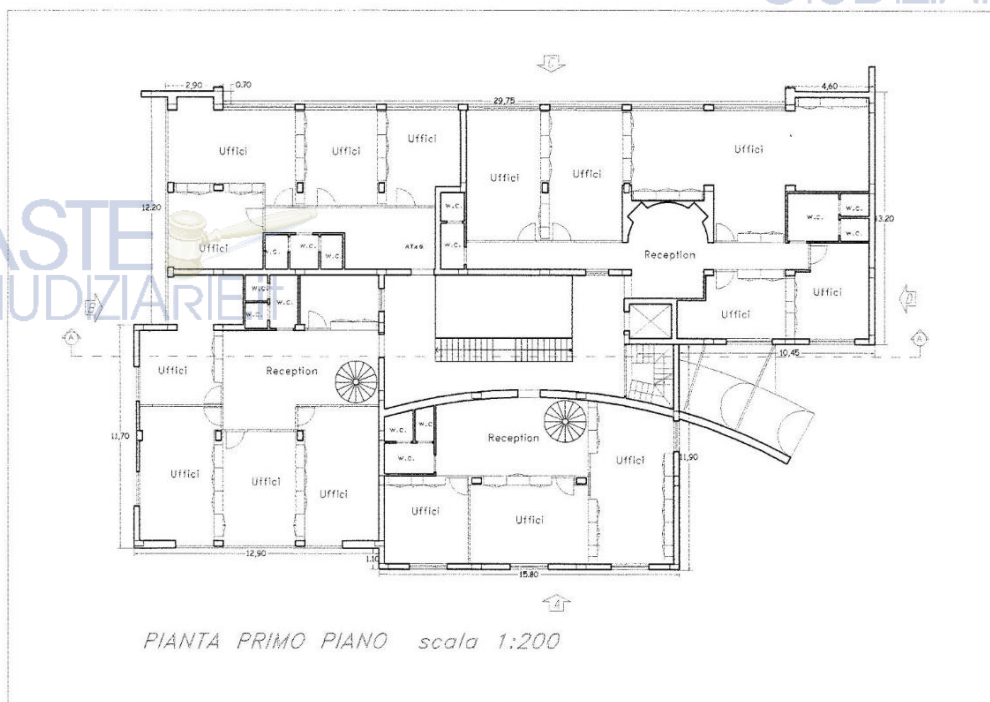
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

STATO DI CUI AL P.C. N° 12 DEL 16/02/2005



STATO DI PROGETTO IN VARIANTE

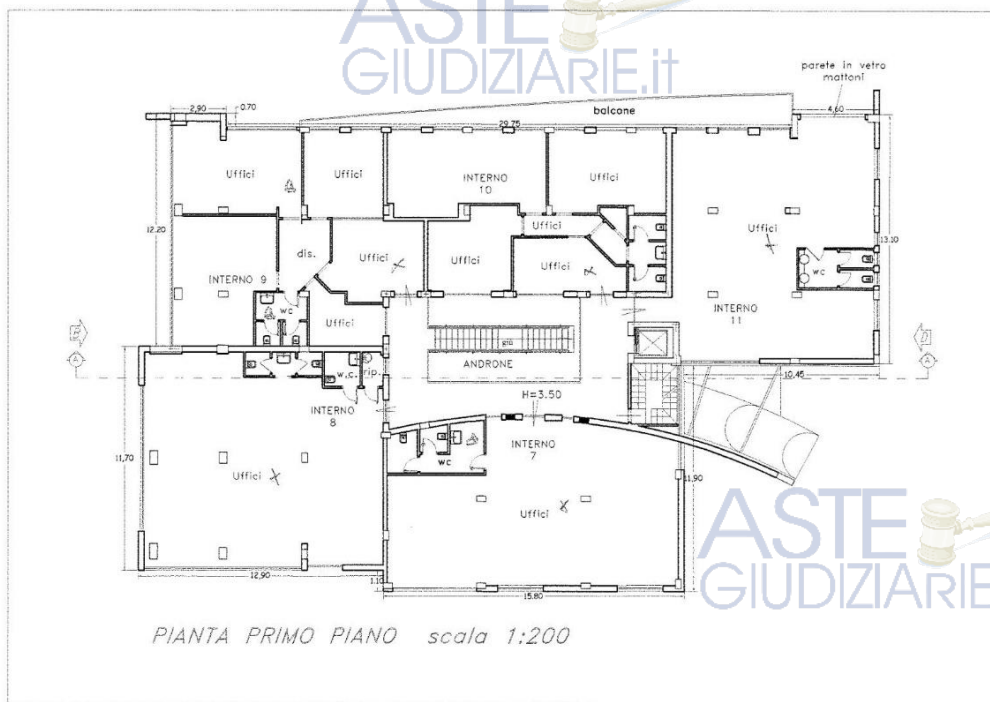


Figura 29 D.I.A. n. 073 del 2007

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8

tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- certificato di agibilità ottenuta in data 19 febbraio 2009 (vedere figura 30 e allegato F);

Figura 30 Certificato di agibilità dell'intero edificio

Pertanto in base all'analisi di tutta la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino non sono emerse differenze rispetto lo stato licenziato se non per la presenza di alcune pareti amovibili poste a divisione degli ambienti interni dell'ufficio.

Tale alterazione però non comporta una difformità urbanistica, in quanto queste delimitazioni sono amovibili.

Relativamente al deposito si riscontra la piena rispondenza rispetto allo stato licenziato.

Quesito 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.).

Si precisa che gli immobili pignorati sottoelencati sono occupati dal **debitore esecutato**:

LOTTO UNO



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- 1) Locale autorimessa in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 22, ctg. C/6, classe 10, piano TE, metri quadri 13, r.c. Euro 19,47;
- 2) Appartamento uso ufficio in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 36, ctg. A/10, classe 1, piano 1°, metri quadri 138, vani 7, r.c. Euro 2.006,44;

LOTTO DUE

- 1) Magazzino in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 51, ctg. C/2, classe 10, piano S01, metri quadri 77, r.c. Euro 127,25.

Quesito 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 dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare –in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati –la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- 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) *Difficoltà 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) *Difficoltà 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).*

Si precisa che gli immobili pignorati sottoelencati non sono soggetti a vincoli ed oneri giuridici gravanti:

LOTTO UNO

- 1) Locale autorimessa in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 22, ctg. C/6, classe 10, piano TE, metri quadri 13, r.c. Euro 19,47;
- 2) Appartamento uso ufficio in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 36, ctg. A/10, classe 1, piano 1°, metri quadri 138, vani 7, r.c. Euro 2.006,44;

LOTTO DUE

- 2) Magazzino in VIA CIORANI SNC riportato nel catasto fabbricati di MERCATO SAN SEVERINO al Fl.17 p.la 1216 sub. 51, ctg. C/2, classe 10, piano S01, metri quadri 77, r.c. Euro 127,25;

SEZIONE A:

1. Non vi sono altre domande giudiziali;
2. Non vi sono atti di asservimento e cessioni di cubatura;



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502



Napoli - Via A. Diaz, 8

tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

3. Gli immobili fanno parte di un condominio ed esiste un regolamento di condominio, non esistono limitazioni d'uso; come da certificazione dell'amministratore dott. xxxxxx la xxxxxx risulta debitrice di una somma pari ad € 2981,06 così come dettagliato al quesito 11 (allegato M);
4. Non sussistono difformità catastali (per quanto descritto al punto precedente);
5. L'immobile non è vincolato.

SEZIONE B:

1. Al di là di quelle elencate al Quesito 5 non vi sono altre iscrizioni ipotecarie;
2. Al di là di quelli elencati al Quesito 5 non vi sono altre iscrizioni ipotecarie e pignoramenti;
3. Non vi sono difformità edilizie;
4. Non vi sono difformità catastali in quanto le planimetrie esistenti attualmente agli atti e in possesso degli enti pubblici sono conformi allo stato attuale.

Quesito 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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 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 sussistano 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,*

51



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

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 tale 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 della relativa documentazione.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito 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.

L'immobile è parte di condominio.

Come da certificazione dell'amministratore p.t. dello stabile dello stabile dott. ----- emerge che l'importo annuo delle quote ordinarie della società ----- è pari a € 509,68; che l'importo mensile delle quote ordinarie è pari a € 42,47; le somme che non risultano versate con regolarità sono quelle relative agli anni 2020 2021 2022 per un totale di **€ 1529,04** per le spese ordinarie.

Inoltre, per le spese straordinarie le somme che non risultano versate riguardano i lavori di manutenzione dell'impianto elettrico pari ad **€ 321,79** e i lavori per la manutenzione dell'asfalto lastrico solare comune pari ad **€ 1130,23**.

Pertanto, la somma totale degli oneri condominiali ancora da corrispondere è di **€ 2981,06**.

La suddivisione degli oneri condominiali insoluti tra i due lotti verrà effettuata in funzione dei millesimi assegnati (77,03 millesimi al LOTTO1 e 4,13 millesimi al LOTTO2) da cui deriva che gli oneri insoluti per il LOTTO1 sono € 2.829,36 mentre per il LOTTO2 sono di € 151,70.



Dalle verifiche espletate emerge che non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito 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 valutazione 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 il ricorso all'uno od 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 il 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 rilevanti 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 ALLE 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 mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le 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;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- 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.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Ù

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento,



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare,

le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Pertanto, si procederà a:

1. individuare il più probabile valore di mercato per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei coefficienti correttivi per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

3. decurtare i costi relativi alla sanatoria/ripristino degli immobili;
4. decurtare i costi relativi agli oneri giuridici;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO

1) Individuazione del più probabile valore di mercato

Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato,

dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - residenziale - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.

Pertanto, si ottiene:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il lotto uno è costituito da:

un posto auto scoperto facilmente accessibile dal viale condominiale, aperto sui due lati e confinante con altri posti auto scoperti sugli altri due lati, la cui superficie è di **13mq.**

Un'unità immobiliare con destinazione ufficio commerciale, i cui ambienti interni sono stati divisi utilizzando delle pareti ufficio amovibili e facilmente smontabili quindi non si possono definire tramezzi fissi che delimitano le superfici calpestabili o commerciali.

Pertanto, complessivamente la superficie calpestabile risulta essere di 122,35 mq utili ossia **132,50 mq** commerciali computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.

Per quanto detto si ha che:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	Archivio	9,20	11,00	1	11,00
	Sala riunioni	25,00	27,00	1	27,00
	Ufficio direzionale	19,00	20,60	1	20,60
	Reception	30,00	31,00	1	31,00
	Ufficio tecnico	27,50	28,00	1	28,00
	Anti W.C.	6,30	7,00	1	7,00
	W.C.	2,00	2,20	1	2,20
	W.C.	3,35	3,50	1	3,50
TOTALE VANI PRINCIPALI		122,35	130,30	1	130,30
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
PERTINENZE ACCESSORIE	Posto auto	13,00	13,00	0,5	6,50
TOTALE ACCESSORI SCOPERTI		13,00	13,00	0,5	6,50



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

TOTALE				
VANI PRINCIPALI + ACCESSORI				136,80

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona E2, nella quale si rilevano per gli immobili in esame valori compresi tra i 680,00 ed i 910,00 €/mq. Nel caso di specie trattandosi di un ufficio strutturato che comprende area a verde e aree di parcheggio oltre a recinzioni perimetrali si è scelto di collocarsi sulla parte alta della forbice individuata; tale scelta è stata determinata anche in virtù della verifica effettuata sugli annunci immobiliari di cespiti simili e su informazioni raccolte in fase sopralluogo. (Allegato I) Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1				
Provincia: SALERNO				
Comune: MERCATO SAN SEVERINO				
Fascia/zona: Suburbana/CIORANI, GALDO DI CARIFI, CARIFI, LOMBARDI,CAPO CASALE				
Codice di zona: E2				
Microzona catastale n.: 0				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Terziaria				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	680	910	L

Pertanto, si utilizzerà come valore 910,00 €/mq, il valore massimo di zona, siccome il complesso in esame è composto da un edificio moderno, strutturato con aree a verde, zone di parcheggio e aree di svago.

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a $136,80 \text{ mq} \times 910,00 \text{ €/mq} = 124.488,00 \text{ €}$.

2) Applicazione coefficienti correttivi

Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato

60

Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8

tommaso.giordano@ingpec.eu





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile non verrà considerato nel suo stato attuale, ma a seguito delle trasformazioni il cui costo verrà detratto successivamente.

Le caratteristiche per la destinazione d'uso commerciale uffici possono essere raggruppate secondo la letteratura, in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 10% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione prevalente dell'immobile
	V	luminosità
	VI	altezza dal piano stradale
	VII	accessibilità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	vetustà fabbricato
	IX	stato d'uso e manutenzione immobile
	X	finiture civili
	XI	dimensione e forma delle aperture
	XII	stato manutentivo impianti
	XIII	distribuzione spazi
	XIV	accesso portatori handicap

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021



Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACRO CARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	37.346,40	ubicazione in relazione ai servizi	37.346,40	0,95	35.479,08
			vicinanza agli assi principali	35.479,08	0,95	33.705,13
			disponibilità di parcheggio	33.705,13	1,05	35.390,38
			disponibilità es. commerciali	35.390,38	0,95	33.620,86
			VALORE FINALE			
POSIZIONE	20%	24.897,60	esposizione prevalente	24.897,60	0,95	23.652,72
			luminosità	23.652,72	1,10	26.017,99
			altezza dal piano stradale	26.017,99	1,10	28.619,79
			accessibilità	28.619,79	1,05	30.050,78
			VALORE FINALE			
TIPOLOGICHE	25%	31.122,00	vetustà fabbricato	31.122,00	0,95	29.565,90
			stato d'uso e manutenzione	29.565,90	1,00	29.565,90
			finiture civili	29.565,90	1,05	31.044,20
			dimensione e forma aperture	31.044,20	1,05	32.596,40
			stato manutentivo impianti	32.596,40	1,00	32.596,40
			distribuzione spazi	32.596,40	1,05	34.226,22
			VALORE FINALE			
PRODUTTIVE	25%	31.122,00	appetibilità ai fini locativi	31.122,00	0,95	29.565,90
			stato di possesso immobile	29.565,90	1,00	29.565,90
			assenza di vizi del bene	29.565,90	0,95	28.087,61
			VALORE FINALE			
		124.488,00	----->			125.985,47

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati dal valore di 124.488,00 € si arriva ad un valore

pari ad € 125.985,47 per l'appartamento uso ufficio e posto auto.

3) Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e di completamento

Non ci sono decurtazioni da applicare in quanto urbanisticamente l'immobile risulta regolare.



4) Decurtazione costi relativi agli oneri giuridici





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Per quanto evidenziato al Quesito 11 gli oneri condominiali insoluti a carico del LOTTO1 sono di € 2.829,36, si ottiene pertanto un nuovo totale pari ad **€ 123.156,11** per il LOTTO1.

5) Ribasso percentuale finale

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 116.998,30 che si arrotonda in **€ 117.000,00** (Centodiciassettemila/00 €).

LOTTO DUE

1) Magazzino/Deposito

Trattasi di unità immobiliare uso magazzino/deposito al piano interrato posto di fronte a sinistra di chi entra e percorre il viale condominiale confinante con il locale sub.50, con viale condominiale e locale contraddistinto al sub.52.

Il Cespite è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa) con i seguenti dati: foglio 17 particella 1216 sub.51 via Giorani snc p.S1.; z.c. 2; cat. C/2; cl. 10, mq 75, rend. Cat. € 127,25. Complessivamente la superficie calpestabile 75,00 risulta essere di mq utili ossia 78,00 mq commerciali computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm. In sintesi:



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Vani principali	Deposito	75,00	78,00		
	TOTALE VANI PRINCIPALI	75,00	78,00	0,5	39,00
TOTALE VANI PRINCIPALI + ACCESSORI		75,00	78,00		39,00

Come già evidenziato per il lotto uno, trattandosi di zona E2 terziario, si applicherà il valore massimo di zona di € 910,00 €/mq, siccome il complesso in esame si compone di un edificio moderno, strutturato con aree a verde, zone di parcheggio e aree di svago.

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche intrinseche dell'immobile mediante coefficienti correttivi.

Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 39 mq x 910,00 €/mq = **35 490,00 €**.

2) Applicazione coefficienti correttivi

Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile non verrà considerato nel suo stato attuale, ma a seguito delle trasformazioni il cui costo verrà detratto successivamente.

Le caratteristiche per la destinazione d'uso residenziale possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 10% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione prevalente dell'immobile
	V	luminosità
	VI	altezza dal piano stradale
	VII	accessibilità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	vetustà fabbricato
	IX	stato d'uso e manutenzione immobile
	X	finiture civili
	XI	dimensione e forma delle aperture
	XII	stato manutentivo impianti
	XIII	distribuzione spazi
	XIV	accesso portatori handicap

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACRO CARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	10.647,00	ubicazione in relazione ai servizi	10.647,00	0,95	10.114,65
			vicinanza agli assi principali	10.114,65	0,95	9.608,92
			disponibilità di parcheggio	9.608,92	1,05	10.089,36
			disponibilità es. commerciali	10.089,36	0,95	9.584,90
			VALORE FINALE			9.584,90
POSIZIONE	20%	7.098,00	esposizione prevalente	7.098,00	0,85	6.033,30
			luminosità	6.033,30	0,90	5.429,97
			altezza dal piano stradale	5.429,97	0,90	4.886,97
			accessibilità	4.886,97	1,00	4.886,97
			VALORE FINALE			4.886,97
TIPOLOGICHE	25%	8.872,50	vetustà fabbricato	8.872,50	0,95	8.428,88
			stato d'uso e manutenzione	8.428,88	0,85	7.164,54



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

			finiture civili	7.164,54	1,00	7.164,54
			dimensione e forma aperture	7.164,54	1,00	7.164,54
			stato manutentivo impianti	7.164,54	1,00	7.164,54
			distribuzione spazi	7.164,54	1,00	7.164,54
			VALORE FINALE			7.164,54
PRODUTTIVE	25%	8.872,50	appetibilità ai fini locativi	8.872,50	0,85	7.541,63
			stato di possesso immobile	7.541,63	1,00	7.541,63
			assenza di vizi del bene	7.541,63	0,95	7.164,54
			VALORE FINALE			7.164,54
		35.490,00	----->			28.800,96

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati dal valore di **35.490,00 €** si arriva ad un valore pari a **€ 28.800,96** per il deposito.

3) Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e di completamento

Non ci sono decurtazioni da applicare in quanto urbanisticamente l'immobile risulta regolare.

4) decurtare i costi relativi agli oneri giuridici

Per quanto evidenziato al Quesito 11 gli oneri condominiali insoluti a carico del LOTTO2 sono di € 151,70, si ottiene pertanto un nuovo totale pari ad **€ 28.649,26** per il LOTTO2.

5) Ribasso percentuale finale

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 27 216,80 che si arrotonda in € 27.000,00 (Ventisettemila/00 €).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Gli immobili risultano pignorati per intero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

*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**.*



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

Essendo l'esecutato persona giuridica si allega certificato camerale. (Allegato K)



Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, si allegano:

ALLEGATI:



- A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici;*
- C. Documenti catastali: Estratto di mappa attuale, Planimetrie catastali; Visure catastali storiche;*

68



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

- D. Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
- E. Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da Tavola PRG e norme di attuazione; Regolamento Edilizio del Comune di Mercato San Severino;*
- F. Certificazioni Archivio Licenze Comune di Mercato San Severino;*
- G. Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:*
- *Atto di compravendita per notar Ansalone del 1996;*
 - *Atto di compravendita per notar Carbone del 2014;*
 - *Ispezione su soggetti;*
 - *Ispezione su immobili;*
- H. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*
- I. Listino Immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2022 I° semestre Zona E2 Mercato San Severino;*
- K. Certificato Camerale e certificato di residenza legale rappresentante;*
- L. Documentazione condominiale;*
- M. Virtual Tour 360°;*
- N. Verbale di sopralluogo;*
- O. Invio Produzione alle Parti.*
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 12.02.2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano



tommaso.giordano@ingpec.eu

69



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Pasquale Velleca

Procedura: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA vs xxxxxx

R.G.E. n° 152-2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esperto: Ing. Tommaso Giordano

Cell.: 328 33 95 502

Napoli - Via A. Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu