

**TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE**

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa TROISI MARIA

Procedura Esecutiva promossa ...	OMISSIS+ 1
Contro.....	OMISSIS+ 1
R. G. Esec. N.	169/2012 + 94/2014
Custode Giudiziario	Avv. Gambardella Giuseppina
Udienza modalità di vendita	30..09.2025

ORIGINALE agli atti del fascicolo**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**APPARTAMENTO**Via Alcide De Gasperi n° 35
84018 Scafati (SA)
scala B piano 5° int. 15

17 luglio 2025

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa

INDICE

- PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- PARTE DESCRITTIVA	Pag. 06
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore	
Controllo preliminare:	Pag. 07
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- PARTE VALUTATIVA	Pag. 10
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 10
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	Pag. 13
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 17
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 21
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 22
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 24
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 26
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 27
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 31
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 31
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 31
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 32
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 36
Risposta al 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	Pag. 37
- CONCLUSIONI	Pag. 38

Pag. 2 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Allegati:

1)	VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 02.05.2025
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	RILIEVO METRICO
4)	RILIEVO GRAFICO
5)	CARTOGRAFIE
6)	TITOLO DI PROVENIENZA
7)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E PLANIMETRIA)
8)	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI
9)	RINUNZIA ALL'EREDITÀ
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ISPEZIONI IPOTECARIE
12)	CERTIFICATO DI RESIDENZA ATTUALE E STORICO ESECUTATA
13)	CERTIFICATO STATO CIVILE ESECUTATA
14)	CERTIFICATO DI MORTE ESECUTATO
15)	ATTESTAZIONE CONDOMINIO
16)	ATTESTAZIONE UTC COMUNE DI SCAFATI
17)	ABITABILITÀ
18)	LICENZA EDILIZIA N° 756 DEL 68
19)	S.C.I.A. DEL 2024
20)	GRAFICO S.C.I.A. DEL 2024
21)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONE COPIA ALLE PARTI

Pag. 3 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con Provvedimento del 25 marzo 2025 del G.E. *Dott.ssa TROISI MARIA*, veniva nominato come Esperto Stimatore, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 169/2012 + 94/2014.

Il sottoscritto Esperto, in data 26 marzo 2025 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal G.E. *Dott.ssa TROISI MARIA* sono i seguenti:

- | | |
|----------------------|---|
| QUESITO n. 1: | Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento; |
| QUESITO n. 2: | Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto; |
| QUESITO n. 3: | Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato; |
| QUESITO n. 4: | Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto; |
| QUESITO n. 5: | Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato; |
| QUESITO n. 6: | Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico; |
| QUESITO n. 7: | Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; |
| QUESITO n. 8: | Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; |
| QUESITO n. 9: | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale; |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

- QUESITO n. 10:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- QUESITO n. 11:** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- QUESITO n. 12:** Procedere alla valutazione dei beni;
- QUESITO n. 13:** Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- QUESITO n. 14:** Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Pag. 5 a 38

✓ LE PARTI

Ruolo	Nominativo	Difensore
Creditore procedente (RGE 169/2012)	OMISSIS	Avv. Della Verità Stefano Avv. Ferri Adriana
Creditore procedente (RGE 94/2014) Intervenuto (RGE 169/2012)	OMISSIS <i>Delegato a PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. Succeduto a Banca di Credito Popolare S. C. A.</i>	Avv. Pezzino Nunzio
Debitori	OMISSIS (decaduto) (RGE 169/2012 + 94/2014)	-
	OMISSIS (RGE 94/2014)	Avv. Annunziata Alfonso
Creditore Intervenuto	OMISSIS <i>(Procuratrice Crio SPV 4 s.r.l. che ha acquistato il credito da Credito Emiliano S.P.A.)</i>	Avv. Vitale Francesco
Creditore Intervenuto	Curatela fallimentare "OR.VE.CO di OMISSIS" R.G.N. 2/12 curatore p.t. avv. Romano Giuseppina	Avv. Della Porta Maria
Terzi	OMISSIS	Avv. Annunziata Alfonso
	OMISSIS	

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Avv. Gambardella Giuseppina (g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

2) PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Apa Pietro, ha effettuato:

UNICO ACCESSO (esito positivo)

In data 02 maggio 2025, alle ore 10:00, ci rechiamo in Scafati (SA), in via Alcide De Gasperi n° 35 ovvero presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 01). Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Gambardella Giuseppina che ci consente l'accesso nell'immobile pignorato. Si effettua un rilievo metrico e fotografico dei luoghi ovvero un appartamento posto nella scala B di un fabbricato al piano 5° e contraddistinto con l'interno 15. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, si ritengono concluse in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 11:00.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici Anagrafe, Stato Civile e di Urbanistica/Edilizia del Comune di Scafati e l'Agenzia delle Entrate. Viene infine contattato l'Amministratore di condominio del fabbricato.

Vengono svolte opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa del bene oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 6 a 38

SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verifica della completezza documentazione depositata ex art.567 c.p.c

○○○

Pag. 7 a 38

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in:

- Appartamento sito in Scafati (SA), via Alcide De Gasperi n° 35 scala B piano 5° interno 15, contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 17 Particella 425 sub 41 ctg A/2;

Procedimento 169/2012

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **26/09/2012** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata il **21/12/2012** (86 giorni), quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2. (Comma poi modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che riduce l'intervallo di tempo a 60 giorni).

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "Riforma Cartabia", modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data e che ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 02/07/2012, la stessa **non rientra** nella Riforma Cartabia.

○○○

Il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**

Inoltre:

- La certificazione notarile sostitutiva risulta ultraventennale in quanto contiene gli estremi degli atti di acquisto dei beni pignorati trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (24/07/2012);
- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- Il sottoscritto Esperto:
 - Ha provveduto ad estrapolare la Visura catastale storica aggiornata dell'immobile oggetto di stima (allegato 07);
 - Ha provveduto ad acquisire Certificato di stato Civile della sola debitrice (Allegato 13) in quanto il debitore, che era coniugato con la debitrice, è deceduto in data 22/11/2013 così come riportato nel certificato di morte (allegato 14);
- Il pignoramento è stato trascritto il 24/07/2012 ai nn. 28325/23665

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Risultano creditori iscritti che il creditore ha provveduto ad avvisare.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 8 a 38



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 169/2012 + 94/2014**

Procedura: **OMISSIS + 1 Contro OMISSIS + 1**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NOTA ESPERTO:

- Si specifica che il debitore OMISSIS è deceduto il 22/11/2013 così come riportato nel certificato di morte. Il certificato di morte è presente nel fascicolo telematico ma lo stesso risulta perlopiù illeggibile con correzione a penna della data di morte. Pertanto, il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire un nuovo certificato di morte (allegato 14);
- I chiamati all'eredità del debitore deceduto, con Verbale di rinuncia all'eredità del 30/12/2013 (allegato 9) redatto presso il Tribunale di Nocera Inferiore, hanno rinunciato all'eredità.

Pag. 9 a 38

Procedimento 94/2014

La procedura esecutiva 94/2014 è stata riunita dal G.E. alla procedura esecutiva 169/2012.

La documentazione presente nel fascicolo telematico è completa ed idonea, pertanto non occorre effettuare alcuna segnalazione preliminare all'Illustrissimo G.E.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte.

QUESITO N° 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

○○○

Pag. 10 a 38

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare di seguito identificata:

- Appartamento sito in Scafati (SA), via Alcide De Gasperi n° 35 scala B piano 5° interno 15, contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 17 Particella 425 sub 41 ctg A/2.

Il bene è pervenuto agli esecutati, nella misura di 1/2 ciascuno, in virtù di Atto di vendita del 20/12/2000 redatto dal notaio D'Amato Tommaso rep. 24491 racc. 6820 trascritto il 28/12/2000 Part. 27958/35607 e registrato a Pagani il 29/12/2000 al n° 1478 (Allegato 6).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione orto-foto (Satellitare/Catastale) dell'intera particella dove è posto il fabbricato in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento:

Esperto: Ing. Domenico Apa

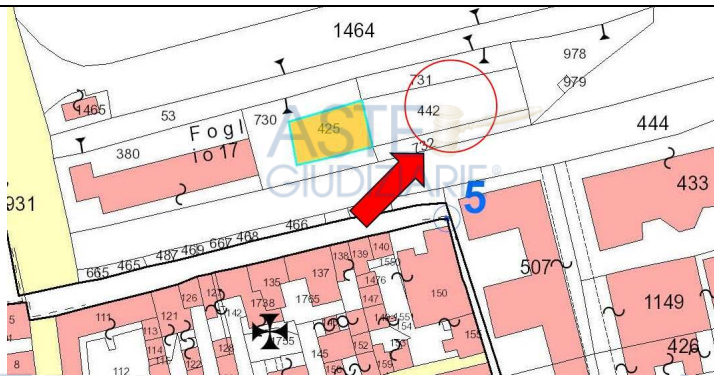
domenico.apa@ordingsa.it

Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione



Mappa satellitare

Pag. 11 a 38



Mappa catastale



Sovrapposizione

Formazione dei Lotti: il cespite pignorato compone un unico lotto costituito da un appartamento.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento							
Ubicazione	Via Alcide De Gasperi n° 35 – 84018 Scafati (SA) Scala B piano 5° interno 15							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	17	425	41	A/2	2	5,5 vani	5°	€ 426,08
Confini	Nord: affaccia su corte del fabbricato e a sua volta con linea ferroviaria; Sud: con altra proprietà e affaccia su via Alcide De Gasperi; Ovest: con altra proprietà scala A; Est: con altra proprietà e con vano ascensore e scala.							

Pag. 12 a 38

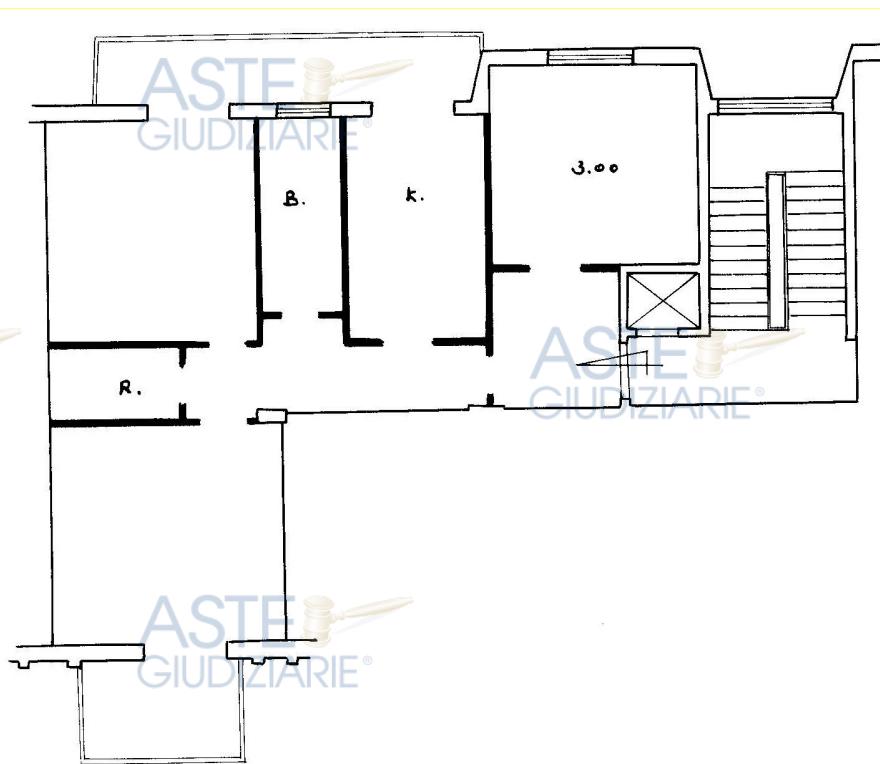


Figura 1 – Planimetria catastale dell'appartamento oggetto di stima part. 425 sub 41

QUESITO N° 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

○○○

LOTTO UNICO

Pag. 13 a 38

Tipologia	Appartamento		
Ubicazione	Via Alcide De Gasperi n° 35 – 84018 Scafati (SA) Scala B piano 5° interno 15.		
Superfici	Appartamento	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 99,50
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 112,00
		<i>Superficie Balconi</i>	Mq 16,30
Stato	Allo stato attuale l'unità risulta essere libera e parzialmente arredata. L'immobile risultava occupato dalla debitrice fino al 04/07/2024.		
Descrizione	Il bene è situato alla scala B di fabbricato composto da n° 7 piani fuori terra dove il piano terra sono collocati negozi ed i restanti piano sono occupati da appartamenti. I vari livelli del fabbricato sono collegati sia da una rampa scala che da un vano ascensore. <u>Il bene oggetto di stima è un appartamento con superficie calpestabile pari a mq 99,50.</u> Esso è composto da un vano entrata, un salone, un disimpegno, una cucina, un wc, un ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 balconi, posti sui lati Nord e Sud dell'appartamento, della superficie complessiva di mq 16,30. L'altezza interna è di mt 3,10. Si specifica che sul balcone lato Nord è presente un piccolo ripostiglio realizzato con PVC rimovibile dove sono presenti il contatore del gas e la caldaia.		
Accessi	All'appartamento vi si accede sia dal vano scala che da un ascensore condominiali che collega tutti i livelli del fabbricato. Al piano terra è presente l'androne del fabbricato che conduce direttamente su via Alcide De Gasperi.		

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Caratteristiche	Il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima si presenta in discrete condizioni. Sono presenti infissi metallici con persiane in pvc oscuranti. L'appartamento è dotato di impianti idrici, elettrici e termici (termosifoni) anche se occorre verificare la loro corretta efficienza.
Attestato di prestazione energetica	Non è presente.

Pag. 14 a 38

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto:

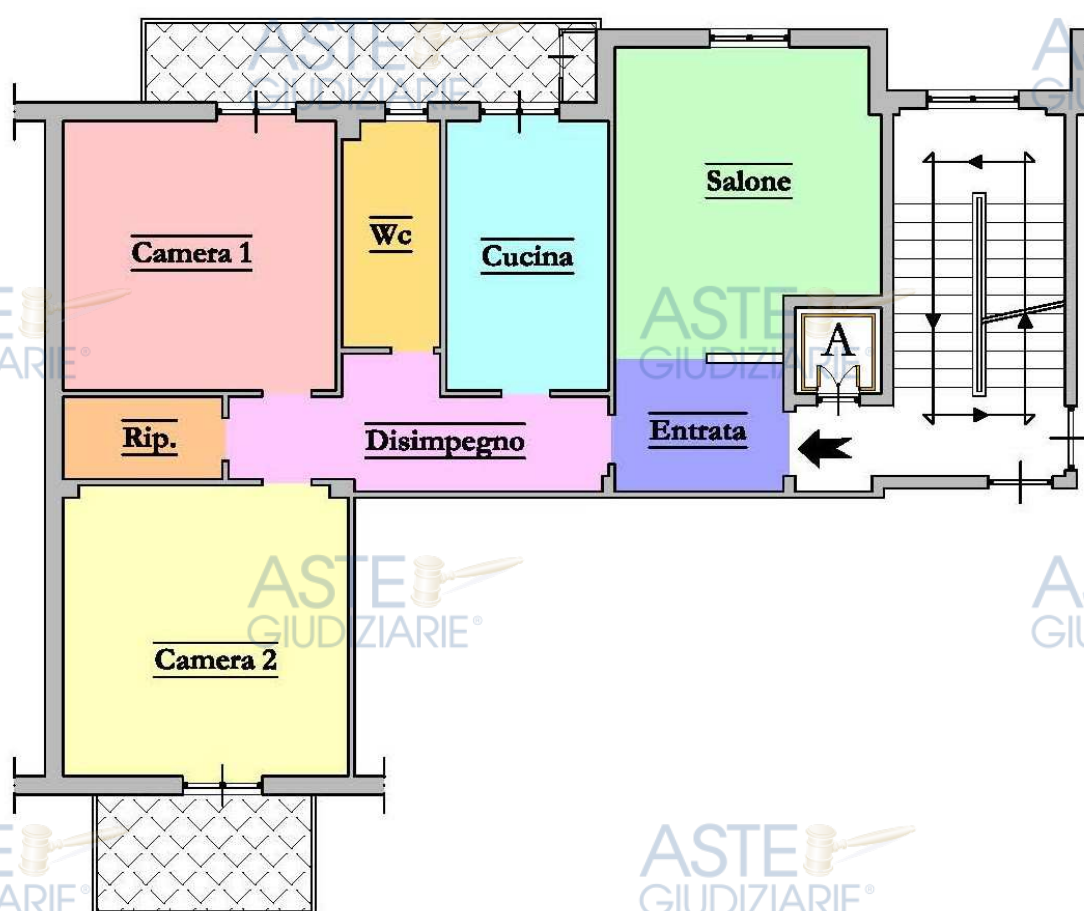


Figura 2 – Rilievo grafico dell'appartamento

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

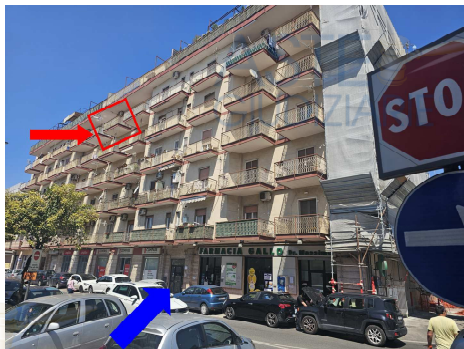


Figura 3 – Appartamento da via De Gasperi



Figura 4 – Appartamento da Cavalcavia G. Moscati

Pag. 15 a 38



Figura 5 – Accesso all'appartamento

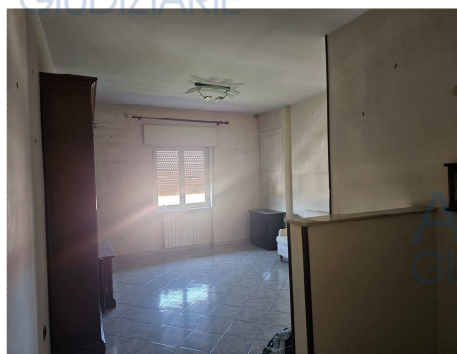


Figura 6 – Salone



Figura 7 – Cucina



Figura 8 – Camera 2



Figura 9 – Camera 1

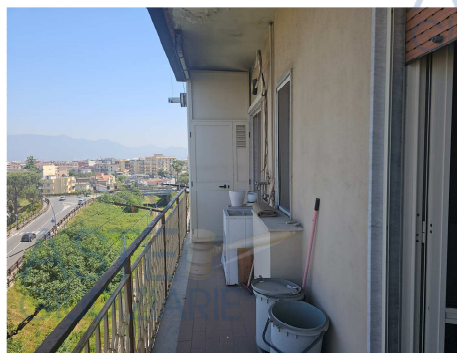


Figura 10 – Balcone 1 lato Nord

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e135821772f8

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

Pag. 16 a 38

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:

☒ Complessiva
 ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

112

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	16,3	si

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

117 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	112 Mq	112 Mq
Pertinenze di ornamento:	16,3 Mq	4,89 Mq
Totale immobile:	128,3 Mq	117 Mq

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

○○○

Identificazione Catastale dei beni pignorati:

Lotto unico:

- N.C.E.U. di Nocera Inferiore (SA) Foglio 17, Particella 425, Sub 41, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 5,5, in Visura catastale in ditta agli esecutati per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno.

Pag. 17 a 38

Cronistoria catastale sub 41 (appartamento):
Unità immobiliare dal 09/10/2024 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2024 Pratica n. SA0200221 in atti dal 09/10/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 200221.1/2024);
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987;
Situazione degli intestati dal 28/04/2009 • OMISSIS- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni • OMISSIS- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni VOLTURA D'UFFICIO del 28/04/2009 - RIPR.DITTA X TRASCR.N.27958/00- Voltura n. 9832.1/2009 - Pratica n. SA0206035 in atti dal 29/04/2009
Situazione degli intestati dal 20/12/2000 • OMISSIS- Proprietà 1/2 fino al 28/04/2009 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/12/2000 Pubblico ufficiale T.D'AMARO Sede ANGRI (SA) Repertorio n. 24490 - UR Sede PAGANI (SA) Registrazione n. 1195 registrato in data 29/12/2000 - RETTIFICA Voltura n. 10232.1/2001 - Pratica n. 248452 in atti dal 26/06/2001
Situazione degli intestati dal 20/12/2000 ▪ OMISSIS- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 20/12/2000 ▪ OMISSIS- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 20/12/2000 Atto del 20/12/2000 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Sede ANGRI (SA) Repertorio n. 24491 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 27958.1/2000 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. 10281 in atti dal 10/01/2001
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico ▪ OMISSIS- fino al 20/12/2000 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Confrontando il pignoramento del bene oggetto della presente relazione di stima, la nota di trascrizione e l'atto di provenienza degli esecutati, non si rilevano difformità dei dati catastali tra gli stessi.

L'intero fabbricato dove è collocato il cespite pignorato (attualmente foglio 17 part. 425) ovvero appartamento al piano 5° scala B (sub 41) ha i mappali terreni correlati in part. 425, 442, 730, 731 e 732.

Pag. 18 a 38

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi metrici e grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 03-04-05-07).

Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità ad eccezione che il bene viene riportato al civico n. 21 Scala A Interno 1 Piano 1 anziché al civico 35 scala B piano 5° interno 15. Occorrerà presentare un'istanza di voltura dell'indirizzo.
- ✓ **In Elaborato planimetrico:** il fabbricato contraddistinto alla particella 425 dove è collocato il bene oggetto di stima, risulta sprovvisto di elaborato planimetrico. Occorrerà presentare l'elaborato planimetrico della particella 425 che coinvolgerà tutti i proprietari delle unità poste sulla particella 425.
- ✓ **Nella Mappa Catastale:** nella mappa catastale non viene riportato esattamente la sagoma del fabbricato particella 425. Inoltre l'area dove ora sorge il fabbricato viene identificata come particella 442. Occorrerà redigere

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

un tipo mappale inserendo correttamente la sagoma del fabbricato 425 e sopprimendo le attuali particelle di terreno.

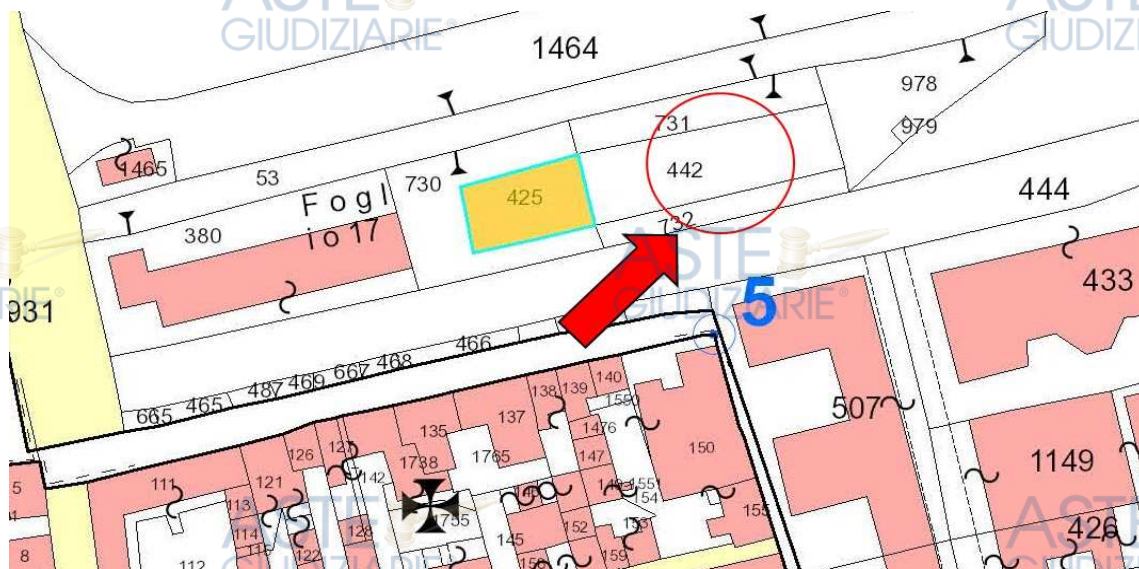
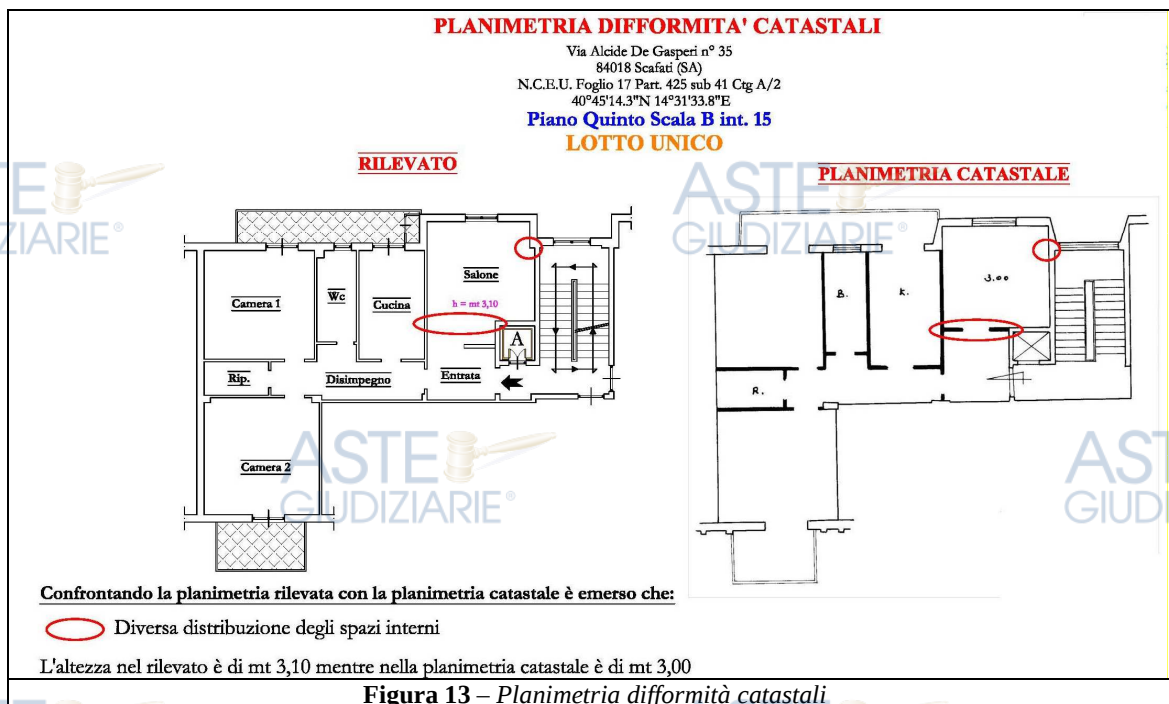


Figura 11 – Mappa Catastale con indicazione di dove è collocato il bene oggetto di stima

✓ **in Scheda Catastale:** Di seguito verranno illustrate nello specifico le riscontrate difformità (meglio rappresentati nell'allegato 08 della presente relazione) da regolarizzare con DOCFA.



Pag. 20 a 38

L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento della planimetria catastale, un'istanza per la modifica dell'indirizzo in visura ed inoltre, unitamente agli altri proprietari delle unità che compongono la particella 425, dovrà presentare l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni ed il tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale. Il tutto con un costo quantificabile in € **2.000,00**.

QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: — Piena ed intera proprietà di un **Appartamento** ubicato in Scafati (SA) via Alcide De Gasperi n° 35 scala B piano 5° interno 15 , avente una superficie calpestabile pari a mq 99,50; il bene è composto da un vano entrata, un salone, un disimpegno, una cucina, un wc, un ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 balconi, posti sui lati Nord e Sud dell'appartamento, della superficie complessiva di mq 16,30. L'altezza interna è di mt 3,10. Si specifica che sul balcone lato Nord è presente un piccolo ripostiglio realizzato con PVC rimovibile dove sono presenti il contatore del gas e la caldaia; Il tutto confina a Nord affaccia su corte del fabbricato e a sua volta con linea ferroviaria, a Sud con altra proprietà e affaccia su via Alcide De Gasperi, ad Ovest con altra proprietà scala A e ad Est con altra proprietà, con vano ascensore e vano scala. È riportato nel **C.F. del Comune di Scafati** al foglio 17, p.lla 425, sub 41, Categoria **A/2**, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole difformità in planimetria catastale. Manca l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato e occorre a livello condominiale aggiornare la mappa catastale.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 756/68, ha ottenuto permesso di abitabilità n° 78/68, ed è stata presentata SCIA di manutenzione straordinaria a nome del Condominio Monti n° 48637 del 05.08.2024. Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici della SCIA del 2024, ad eccezione di piccole difformità, sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità).

PREZZO BASE Euro 195.000,00;

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 21 a 38

QUESITO N° 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

○○○

Il bene è pervenuto agli esecutati, nella misura di 1/2 ciascuno, in virtù di Atto di vendita del 20/12/2000 redatto dal notaio D'Amaro Tommaso rep. 24491 racc. 6820 trascritto il 28/12/2000 Part. 27958/35607 e registrato a Pagani il 29/12/2000 al n° 1478 (Allegato 6).

Precedentemente il bene oggetto di stima è stato interessato dai seguenti passaggi di proprietà:

- Atto pubblico del 03/04/1992 rep. 3853 a rogito del notaio Vincenzo Langella trascritto presso la conservatoria dei RR. II. Di Salerno il 21/04/1992 al Part. 9557/11232. Si precisa che nella nota di trascrizione l'unità immobiliare veniva identificata erroneamente con il sub 39. Successivamente è stata presentata una rettifica, con atto pubblico del 07/06/2000 a rogito del notaio Vincenzo Langella rep. 1744, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Salerno il 20/06/2000 al Part. 14034, da cui risulta che il compendio pignorato, è stata identificata con il foglio 17 particella 425 sub 41;
- Atto pubblico del 26/04/1995 a rogito del notaio Carlo Tafuri rep. 230.525, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Salerno il 13/05/1995 al Part. 10447/13300. Veniva stipulata una convenzione matrimoniale di separazione dei beni dei coniugi acquirenti.
- Atto pubblico del 26/04/1995 a rogito del notaio Carlo Tafuri rep. 230.526, registrato a Napoli il 15/05/95 al n° 8316 e trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Salerno il 13/05/1995 al Part.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 22 a 38



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 169/2012 + 94/2014**

Procedura: **OMISSIS + 1** Contro **OMISSIS + 1**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

10448/13301, con il quale il coniuge intestatario di $\frac{1}{2}$ bel bene donava la sua quota alla propria coniuge che accettava la donazione diventando piena proprietaria del bene;

- In data 20/12/2000, con Atto Pubblico a rogito del notaio D'Amaro Tommaso, trascritto il 28/12/2000 Part. 27957, sono stati rettificati i dati catastali con cui era stato erroneamente individuato l'immobile trasferito con atto di donazione del 26/04/1995. Pertanto nell'atto di rettifica è stata riportata l'esatta descrizione dell'immobile.

Pag. 23 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

○○○

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Nell'atto di provenienza rogato dal notaio D'Amaro Tommaso del 20/12/2000 rep. 24491, viene riportato che il fabbricato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 568 rilasciata nell'anno 1967.

Il sottoscritto Esperto stimatore, ha eseguito l'accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Scafati, protocollo 28279 del 30.04.2025, al fine di verificare quanto sopra riportato e di rispondere al presente quesito.

Dall'accesso agli atti è emerso che:

- La Licenza Edilizia, n° 568 rilasciata nell'anno 1967, che al momento non è stata rinvenuta nell'archivio del Comune né in forma cartacea né sui sistemi informatici, l'Ufficio Tecnico Comunale rilascia apposita attestazione che costituisce l'allegato 16 della presente;
- Mentre è stata rinvenuta soltanto il titolo edilizio della Licenza Edilizia n. 756 dell'anno 1968, intestata al sig. OMISSIS poi volturata a OMISSIS (allegato 18);
- È stato rinvenuto il Permesso di Abitabilità n. 78/1968 del 31.08.1971 (allegato 17);
- S.C.I.A. prot. 48637 del 05.08.2024 presentata a nome del condominio Monti (allegati 19 e 20).

Pag. 24 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 169/2012 + 94/2014**

Procedura: **OMISSIS + 1** Contro **OMISSIS + 1**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Pertanto si può dire che il fabbricato è stato edificato in virtù dell'unico titolo rinvenuto ovvero Licenza Edilizia n° 756 del 1968. A tale Licenza Edilizia non sussistono grafici del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di abitabilità n. 78/68 del 31.08.1971.

Pag. 25 a 38

Esiste per l'intero fabbricato una scia di manutenzione straordinaria presentata a nome del Condominio Monti prot. 48637 del 05.08.2024, tale pratica edilizia risulta completa di grafici del fabbricato. Tali grafici del fabbricato risultano gli unici presente all'ufficio tecnico comunale.

Le difformità riscontrate sono quelle pressoché catastali, sanabili ai fini del D.Lgs. 380/01 art. 36 e 37, con la presentazione di una CILA di accertamento di conformità.

Va eseguita una verifica degli impianti esistenti, e con le nuove certificazioni va presentata una S.C.A. (Segnalazione certificata per l'agibilità).

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa TROISI MARIA - R.G.E. n° 169/2012 + 94/2014

Procedura: OMISSIS + 1 Contro OMISSIS + 1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Il bene è stato liberato dall'esecutrice in data 04/07/2024 così come riportato nel Verbale Consegna Immobile redatto dal Custode Giudiziario presente nel fascicolo della Procedura.

Si specifica nuovamente che alla data dell'accesso l'immobile risultava parzialmente arredato.

Pag. 26 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla relazione notarile, redatta il 05/11/2012 emerge che l'unità immobiliare oggetto di stima non è gravata, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Pag. 27 a 38

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 28/12/2000 al Part. 5772/35608, sull'intero compendio pignorato CONTRO i debitori per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno IN FAVORE del Credito Emiliano S.p.A. con sede legale in Reggio Emilia (RE) codice fiscale 01806740153, a garanzia di contratto di mutuo stipulato per rogito del notaio D'Amaro Tommaso il 20/12/2012 Rep. 24492 per la complessiva somma di € 119.301,54 per capitale ed € 85.215,39 per spese € 34.086,16, per la durata di anni 15. La banca eleggeva all'uopo domicilio ipotecario presso la filiale di Scafati, alla via A. De Gasperi.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 02/03/2010 al Part. 1269/8448, sulla quota di $\frac{1}{2}$ del compendio pignorato, del debitore OMISSIS, in forza di decreto ingiuntivo emesso in data 22/05/2009 dal Tribunale Civile di Bologna n° 4335/09, per l'importo complessivo di € 200.000,00 di cui € 129.298,12 per capitale, € 65.500,00 per interessi, ed € 5.201,88 per interessi, in favore della società Procosmet Srl, con sede in Crespellano (BO), codice fiscale 02883540243 ad istanza dell'avv. Adriana Ferri, del foro di Salerno, con domicilio ipotecario eletto presso il suo studio in Salerno, in via D'Amico n° 23;
- IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, in data 11/05/2010 al Part. 3294/19524 in favore di Equitalia Polis Spa con sede legale in Napoli cf 07843060638 con domicilio ipotecario eletto in Salerno in via delle Calabrie 19/A, per l'importo complessivo di € 72.132,16 di cui € 36.066,08 per capitale a carico del debitore OMISSIS sulla quota di $\frac{1}{2}$ del compendio pignorato;
- PIGNORAMENTO trascritto presso la Conservatoria di RR. II. Di Salerno, a richiesta dell'avv. Della Verità Stefano, del Foro di Bologna, in data

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

24/07/2012 al Part. 23665/28325, sulla quota di $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato OMISSIS in favore della società Procosmet Srl, con sede in Crespellano (BO), codice fiscale 02883540243 con domicilio presso lo studio dell'avv. Adriana Ferri sito in Salerno, in via D'Amico n° 23.

Dalle verifiche effettuate presso la CONSERVATORIA (Allegato 11) risulta:

Pag. 28 a 38

Comune di SCAFATI (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 17 - Particella 425 - Subalterno 41

Periodo da ispezionare: dal 16/07/2000 al 16/07/2025

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/12/2000 - Registro Particolare 27957 Registro Generale 35606

Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 24490 del 20/12/2000

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10448 del 1995

2. TRASCRIZIONE del 28/12/2000 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 35607

Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 24491 del 20/12/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 28/12/2000 - Registro Particolare 5772 Registro Generale 35608

Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 24492 del 20/12/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 3045 del 10/08/2020

4. ISCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 1269 Registro Generale 8448

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 4335/9 del 22/05/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 3294 Registro Generale 19524

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa **TROISI MARIA** - **R.G.E. n° 169/2012 + 94/2014**

Procedura: **OMISSIS + 1** Contro **OMISSIS + 1**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107680/100 del 05/05/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA

6. TRASCRIZIONE del 24/07/2012 - Registro Particolare 23665 Registro Generale 28325

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2358/2012 del 02/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 03/05/2013 - Registro Particolare 12997 Registro Generale 15764

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2/2012 del 15/02/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

8. ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 2132 Registro Generale 22343

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 991 del 03/08/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 28/04/2014 - Registro Particolare 12495 Registro Generale 14839

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1903 del 03/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 10/08/2020 - Registro Particolare 3045 Registro Generale 25303

Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 24492 del 20/12/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5772 del 2000

Pag. 29 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

CONDOMINIO

Il cespite pignorato fa parte di un condominio costituito denominato “Condominio Monti” CF 94024300652.

Da riscontri intercorsi con l'amministratore di condominio (allegato 15) è emerso che, al 4 luglio 2025 NON risultano rate ordinarie/straordinarie insolute relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Nella certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio emerge che le quote ordinarie ANNUALI di competenza dell'immobile pignorato per l'esercizio 2025 ammontano ad € 510,75 (circa € 42,56 mensili) salvo eventuale conguaglio finale.

Per ciò che concerne l'esercizio straordinario “Manutenzione facciate cieche”, l'importo preventivo di competenza dell'immobile de quo, ammonta ad € 5.613,56 (salvo contabilità finale a cura del D.L.) di cui € 4.465,71 già pagati e € 1.147,85 ancora da versare (prossime scadenze).

In ogni caso si precisa che, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento:

- di spese condominiali pregresse degli ultimi due anni;

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pag. 30 a 38

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

Pag. 31 a 38

QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

○○○

Trattasi di proprietà privata.

QUESITO N° 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

○○○

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N° 11

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

○○○

Dalle ispezioni ipotecarie risultano varie ipoteche giudiziarie trascritte.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 12

Procedere alla valutazione dei beni.

○○○

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima dell'immobile e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Metodo ed accertamento della stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle

Pag. 32 a 38

caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

I valori di mercato (allegato 10) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: Scafati

Fascia/zona: Semicentrale/Zona A Nord di via M. D'Ungheria, include vie Cavallaro-Catalano – Passanti - Resistenza- A.De Gasperi – Poggiomarino - C.so Trieste - S. Pietro.

Codice Zona: C1

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di vari siti specialistici, per il comune di Scafati, in particolare da: immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, mercatoimmobiliare.info, e da requot.com, pertanto considerando i valori massimi si ha:

Pag. 34 a 38

Quotazioni immobiliari	Appartamento (€ / mq)
OMI (Agenzia delle Entrate)	1.700,00
Borsinoimmobiliare.it	1.730,00
Immobiliare.it	1.880,00
mercatoimmobiliare.info	1.700,00
requot.com	1.650,00
Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	1.732,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)	
Peggiorativo: mancanza posti auto	0,99
Peggiorativo: immobile con un solo wc	0,98
Migliorativo: collocazione su una strada ad alta affluenza	1,01
Migliorativo: esposizione	1,01
Migliorativo: impianto di riscaldamento a termosifoni	1.01
Migliorativo: immobile libero	1.01

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Calcolo Del Valore: Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$

Pag. 35 a 38

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Unico	Appartamento	1.732,00	117,00	0,99*0,98*1,01* 1,01*1,01*1,01	205.000,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità catastali e urbanistiche;
- ✓ spese condominiali insolute;

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo Piena Proprietà ≈
Unico Appartamento	205.000,00	10.250,00	195.000,00

Pag. 36 a 38

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: $[195.000,00/117] = 1.666,66 \text{ €/mq}$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

€ 195.000,00 (EURO Centonovantacinque/00)

QUESITO N° 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati
per la sola quota.

○○○

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota della proprietà nella
titolarità degli esecutati

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 14

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

○○○

Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto sono stati reperiti i seguenti certificati:

Pag. 37 a 38

- ✓ di Stato Civile esecutata (allegato 13);
- ✓ di Residenza attuale e storico esecutata (allegato 12);
- ✓ di Morte esecutato (allegato 14).

Dai suddetti certificati è emerso che:

- ✓ Gli esecutati erano coniugati dal 16/04/1975;
- ✓ L'esecutato è deceduto in data 22/11/2013;
- ✓ L'esecutata non è residente nel cespite pignorato;
- ✓ L'esecutato era residente nel cespite pignorato fino al decesso;
- ✓ L'esecutata è stata residente nel cespite pignorato fino al 31/07/2024.



CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

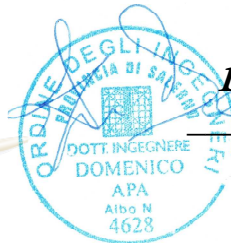
Si deposita la presente relazione di stima composta da **38** pagine dattiloscritte e da **21** allegati.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Nocera Superiore 17 luglio 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa



Pag. 38 a 38

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it