

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

I Sezione Civile

presso il TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luigi BOBBIO

PERIZIA TECNICA



PROCEDURA ESECUTIVA N. 171/2016 R.G.E.

Promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA contro [REDACTED]

Nocera Inferiore

L'Esperto

ING. Guglielmo SANTANIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



INDICE

PREMESSA-----	3
EXCURSUS DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	11
RISPOSTE AI QUESITI-----	12
1.1 QUESITO A: VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI -----	12
1.2 QUESITO B: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI-----	13
1.3 QUESITO C: STATO DI POSSESSO-----	15
1.4 QUESITO D: ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI -----	16
1.5 QUESITO E: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA-----	18
1.6 QUESITO F: ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA-----	20
1.7 QUESITO G: FORMAZIONE DEI LOTTI-----	20
1.8 QUESITO H: VALORE DEL BENE E COSTI-----	21
CONCLUSIONI-----	25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Guglielmo Santaniello, con studio in Montoro (Av), su Corso P. Ascolese n. 492, nominato Esperto dall'Ill.mo Giudice Dott. Luigi Bobbio, in data 14/07/2017 (Allegato n. 1) ha accettato l'incarico in data 18/07/2017 (Allegato n. 2), prestando giuramento di rito innanzi all'Assistente Giudiziario, sig. Giovanni Guidone, presso il Tribunale di Nocera Inferiore, e successivo Conferimento incarico datato 18/07/2017 (Allegato n. 3). Ha dunque proceduto alla disamina degli atti depositati, all'acquisizione di documentazione amministrativa presso gli Enti preposti ed ai dovuti accertamenti tecnici onde rispondere esaurientemente ai quesiti formulati dalla Ill.mo G.E., quali precisamente:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti). Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni; Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc; i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore.

eventualmente acquisendole; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della

casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni

Espropriazioni Immobiliari Presso il Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 171/2016

all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; - dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità e

artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con

Espropriazioni Immobiliari Presso il Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 171/2016



autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- G -

Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- H -

Valore del bene e costi

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; stato di conservazione dell'immobile; oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

1) EXCURSUS DELLE OPERAZIONI PERITALI

In relazione all'incarico conferito, lo scrivente procedeva all'inizio delle operazioni peritali, verificando, preliminarmente, la documentazione in atti. Successivamente, in data 17/07/2017 si procedeva alla richiesta accesso atti, mezzo posta elettronica certificata, al Notaio dott. Gustavo Trotta, per l'acquisizione degli atti che venivano poi prodotti mezzo p.e.c. in data 20/07/17, allo scrivente C.T.U., e segnatamente: Atto del 12/06/2015 trascritto a Salerno il 09/07/15 n.24014/19342, Atto del 09/12/2004 trascritto a Salerno il 04/01/2005 n.383/317, Atto del 10/07/2003 trascritto a Salerno il 19/07/2003 n.26314/1896. In data 17/07/2017 mezzo p.e.c., si richiedeva attestazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pagani, che produceva mezzo p.e.c., in data 02/08/17, circa contratti registrati relativi all'immobile oggetto di Procedimento. In data 19/07/2017 si procedeva all'avviso alle parti intervenute di accesso ai luoghi, per la data del 03/08/2017, per eseprire necessario rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in Nocera Inferiore alla via Nicola Bruno Grimaldi, in Catasto al Foglio n. 18 p.lla n. 4979 sub. n. 48. In data 20/07/2017 si procedeva alla richiesta accesso atti, mezzo p.e.c., protocollata in data 21/07/2017 al n. 33545, al Comune di Nocera Inferiore, indirizzata all'Area Tecnica Comunale. In data 28/07/2017 poi, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Pubblici Comunali del Comune di Nocera Inferiore, presso l'Area Tecnica, per l'acquisizione degli atti urbanistici richiesti. In data 31/07/2017 il sottoscritto, mezzo e-mail, procedeva a richiesta atti all'Amministratore di Condominio. In data 03/08/2017, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziale, avv. Lidia Lettieri, si recava in via Nicola Grimaldi del Comune di Nocera Inferiore, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Alla presenza del [REDACTED], quale rappresentante della [REDACTED], si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei luoghi. In data 03/08/2017 infine, si procedeva alle consultazioni e riproduzione degli atti Catastali da base informativa ed alle ispezioni ipotecarie mediante sito web Sister Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (Allegato n. 4).



RISPOSTA AI QUESITI

1.1. QUESITO A: VERIFICA DELLA COMPLETEZZA di DOCUMENTI di CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

I cespiti oggetto della presente Procedura consistono in bene immobile per il quale la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria.

Ai fini della verifica degli adempimenti ex art. 567 c.p.c., sono stati esaminati gli incartamenti agli atti, rilevando la produzione della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. comma 2, a firma del notar dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani, attestante, il titolo di provenienza, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Allegato n. 5).

Più precisamente, la predetta certificazione si presenta completa ed idonea, e dall'analisi della stessa è dato riscontrare come il patrimonio immobiliare de quo sia costituito da n.1 unità immobiliare destinata a negozio al piano terra, con piano ammezzato, censito al N.C.E.U. di Nocera Inferiore al Foglio 18 p.lla 4979 sub. n. 48 via Nicola Bruno Grimaldi, cat. C/1, cl. 7, mq 126 Rendita € 2.199,49. Dalla Certificazione notarile inoltre, l'immobile risultava appartenente in piena proprietà alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], in virtù di atto del 12/06/2015 a rogito Notaio Gustavo Trotta, trascritto a Salerno in data 09/07/2015 ai numeri 24014/19342, per acquisto da "Mediocredito Italiano s.p.a." Dalla visura catastale storica effettuata dal sottoscritto, aggiornata al 03/08/2017, si rileva che l'immobile, individuato in Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 18 p.lla n. 4979 sub. n. 48, risulta intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Allegato n. 6).

Nella certificazione sono altresì riportate le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie gravanti sul patrimonio immobile pignorato all'08/07/2016.

1.2 QUESITO B: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il negozio è ubicato all'interno del Centro Commerciale "Galleria Gargano" ubicato a ridosso del centro urbano di Nocera Inferiore, in via Nicola Bruno Grimaldi, una delle arterie viabili cittadine. Edificato in epoca remota, con Licenza Edilizia n. 10260 del 27/07/1948, intestata al [REDACTED], ha struttura in cemento armato. L'immobile nasceva come complesso adibito ad attività industriale poi successivamente trasformato in Centro Commerciale. Dopo le presentazioni di rito e dopo un esame sommario del cespite oggetto di causa, il sottoscritto, in data 03/08/2017, sulla scorta della scheda catastale e planimetrie urbanistiche preventivamente acquisite, provvedeva a rilevare la destinazione d'uso corrente, la corrispondenza dello stato dei luoghi agli atti, stato di manutenzione, livello di finiture e tipologia edilizia.

L'immobile, destinato a negozio, sviluppantesi al piano terra e ammezzato, risulta posto in adiacenza a Nord, Est e Sud con altri immobili, mentre ad Ovest vi è l'accesso dall'interno del Centro Commerciale. Il negozio è identificato in N.C.E.U. al Foglio n. 18 p.lla 4979 sub. n. 48.

Il negozio dunque, si sviluppa su un piano terra, di altezza m 5,40 -, composto da una ampia zona all'ingresso, cui si accede tramite ampia apertura dall'interno dei locali del Centro Commerciale "Galleria [REDACTED]"; verso Est, tramite divisorio con infisso in alluminio, non riportato sulla planimetria catastale, si ricavava un locale interno, collegato con la zona retrostante, cui si accede tramite porta interna, dotata di disimpegno con w.c. e locale deposito con porta blindata e rivestimento interno in ferro, di altezza netta di m 3,00. All'esito delle rilevazioni, il piano terra misura una superficie utile di circa mq 90,00 e lorda complessiva di mq 100,00. Tramite scala interna in ferro, dal piano terra, si accede al piano ammezzato, di superficie utile pari a circa mq 50,00 e lorda pari a circa mq 57,00 di altezza netta interna m 2,40 -, per una superficie commerciale totale di mq 157,00 -, calcolata considerando la somma della superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali con incidenza al 100% e al 50% dei muri comuni. Le superfici utile netta calpestabile è stata calcolata con incidenza al 100% sia per il piano terra che per il piano ammezzato (Allegato n. 8). L'immobile presenta una discreta qualità di esposizione, risultando ben illuminato dotato di una discreta superficie illuminante. Le rifiniture risultano di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I locali risultavano dotati di impianti



allarme, linea dati e di condizionatore/climatizzatore aria, posto nel piano ammezzato. Il w.c. al piano terra non risulta dotato di aerazione naturale in quanto privo di aperture verso l'esterno.



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio competente; a tal fine si allegano la visura e la planimetria catastale relativi al cespite in oggetto (Allegato n. 6).

Il bene risultava in possesso alla [REDACTED], in virtù di atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto, a rogito notaio Gustavo Trotta, datato 12/06/2015 Rep. n. 107096 Racc. n. 43045, acquistato dalla "Mediocredito italiano spa" (Allegato n. 7). In data 09/12/2004 l'immobile, risultava oggetto di atto di compravendita-leasing, a rogito Notaio Trotta Rep. n. 83825 Racc. n. 30456, tra la società venditrice [REDACTED] e la società acquirente "[REDACTED]". In tale ambito, [REDACTED] risultava utilizzatrice dell'immobile in virtù di contratto di locazione finanziaria n. 828816 del 09/12/2004. Oggi è identificato come:

- Negozio sito al piano terra e ammezzato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al Foglio 18 - part. 4979 sub. 48 Cat. C/1, classe 7, Consistenza 126 mq, Superficie Catastale 114 mq R.C. euro 2.199,49, per stipula atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto, a rogito notaio Gustavo Trotta, datato 12/06/2015 Rep. n. 107096 Racc. n. 43045 (Allegato n. 7).

In riferimento ai dati catastali risultanti nell'atto di provenienza del debitore, essi sono esattamente quelli sopra indicati. In riferimento ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, essi coincidono con quelli sopra indicati.



1.3. STATO di POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, in conformità alla sua destinazione catastale, risulta in uso alla signora [REDACTED], in virtù di contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrate, in data 05/04/2016 n. 2071 serie 3T, per la durata di anni n. 6 a partire dal 01/04/2016 fino al 31/03/2022, come da Attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pagani. Il valore locativo del bene è determinato attraverso il metodo diretto, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato. La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali. Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI (Allegato n. 10):

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxmese)	
		Min	Max
Centri Commerciali	Normale	4,0	5,9

Tenendo conto che la superficie del cespite che costituisce l'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature risulta pari a mq 100,00 al Piano Terra e mq 57,00 al Piano Ammezzato e prendendo a riferimento il valore medio di cui alla

tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo dello stesso cespite, si ottiene il seguente valore locativo:

Negozio mq 157,00 x 4,95 €/mq $\approx$ 780,00 €/mese.

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

14. QUESITO D: ESISTENZA di FORMALITÀ, VINCOLI o ONERI ANCHE di NATURA CONDOMINIALE

Per quanto indicato nella certificazione Notarile Sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate, sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità (Allegato n. 12):

- Annotazione del 28/10/2004 reg. part. n. 4011 Reg. Generale n. 49795 Pubblico Ufficiale Trotta Gustavo rep. n. 82949 del 29/09/2004;
- Trascrizione del 04/01/2005 Reg. Generale n. 383, Pubblico Ufficiale Trotta Gustavo, rep. n. 8382 del 09/12/2004: Atto tra vivi- Compravendita;
- Trascrizione del 05/06/2014 Reg. Generale n. 19210, Pubblico Ufficiale Marchetti Carlo, rep. n. 10620/5453 del 27/12/2013: Atto tra vivi- Fusione di società per incorporazione;
- Trascrizione del 09/07/2015 Reg. Generale n. 24014, Pubblico Ufficiale Trotta Gustavo, rep. n. 107096/43045 del 12/06/2015: Atto tra vivi- Compravendita;
- Iscrizione del 24/07/2015 Reg. Generale n. 26752 Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Avellino rep. n. 983/2014 del 12/06/2014: ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 08/07/2016 Reg. Generale n. 27852 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Nocera Inferiore rep. n. 3041 del 15/06/2016: Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.

Dall'ispezione inoltre, si rileva che:

- Non ci sono diritti reali e personali a favore di terzi gravanti sugli immobili pignorati;
- Non ci sono servitù attive e passive;
- Non vi sono giudizi in corso per gli immobili pignorati;
- Non vi sono vincoli di nessuna natura e tipo sugli immobili pignorati
- Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati
- Non ci sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sugli immobili pignorati.

Tali Vincoli e oneri, sono da cancellare e/o regolarizzare con il Decreto di Trasferimento, al momento della vendita a cura e spese della procedura che resteranno a carico dell'acquirente. Oneri e Tasse di cancellazione. A titolo puramente indicativo, si determinano i costi necessari per la cancellazione delle pregiudiziali di cui sopra. Tenendo conto che i costi per:

cancellazione ipoteca volontaria = 35,00 €

cancellazione pignoramento = 262,00 €

Il costo complessivo risulta pari a 297,00 €; a questi occorre aggiungere i compensi spettanti alle figure professionali necessarie per la cancellazione delle pregiudiziali

Come da Attestazione dell'Amministratore p.t. [REDACTED] la [REDACTED], Non risulta in regola con i pagamenti circa i bilanci di esercizio per la gestione ordinaria degli anni 2015 – 2016 e dell'anno in corso (2017) e che non sono presenti oneri ordinari e straordinari insoluti relativi agli anni precedenti. Si specificava inoltre, che la quota annuale ordinaria di competenza del Condominio è pari ad € 1.193,21 (Allegato n. 13). Riassumendo, risultano insoluti €2.386,42 per gli anni 2015 e 2016 ed € 842,25 in proporzione, al settembre dell'anno in corso 2017, per un totale pari ad € 3.228,67.

1.5. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Da accertamenti effettuati presso l'Area Tecnica Comunale di Nocera Inferiore, dagli stralci acquisti, si attesta che l'immobile è identificato in N.C.E.U. al Foglio n. 18 p.lla 4979 sub. n. 48. Il Comune di Nocera Inferiore risultava dotato di P.R.G. adeguato al P.U.T. dell'Area Sorrentino Amalfitana L.Reg. n. 35/87, approvato con Decreto Presidente Provincia di Salerno n. 138/06 del 06/12/06. L'immobile, nell'ambito del P.R.G. adeguato al P.U.T., ricadeva all'interno della zona identificata come "B1" - "Centro Urbano - Zona Edificata con alta densità edilizia". Nel P.U.C. adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30/03/15 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 24 del 13/04/15 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28/07/2016, ricade in zona "D7" - "Ambiti industriali dismessi riutilizzati". Dall'esame degli atti tecnico/amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore, inerenti la liceità edilizia del cespite oggetto di Procedura Esecutiva, l'immobile risulta realizzato in epoca remota, antecedente al 1967, con Licenza Edilizia n. 10260 del 23/07/1948, rilasciata al sig. [REDACTED]. Successivamente, risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49582 del novembre 1988 Legge 47/85, al sig. [REDACTED], per "Ampliamento di appartamento in primo piano nonché Capannoni adibiti ad attività industriale". Agli atti della Concessione Edilizia in Sanatoria, si rileva Certificato di idoneità statica depositato in data 18/03/1998 prot. n. 5585 reg. n. 1282 Regione Campania. L'immobile inoltre, risulta assoggettato a D.I.A. n. 383/2002, n. 1063/2004 e D.I.A. n. 14/04, con Variante in Corso d'opera per opere interne n. 409/04 prot. n. 24266 del 29/06/2004, prodotta dal sig. [REDACTED], in qualità di amministratore della "[REDACTED]", quale applicazione dell'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Al 28/07/2017, data degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.t.u. presso l'Area Tecnica Comunale, Non risulta rilasciato Certificato di agibilità, tant'è che in data 29/11/14 prot. n. 8320, il Responsabile p.t. Settore Edilizia Privata Comune di Nocera Inferiore, arch. Roberto Perna, faceva richiesta di documentazione integrativa all'istanza del 18/11/04 prot. n. 41013. Agli atti infatti, risulta Nota datata 24/09/2015 prot. n. 47868 dell'Ufficio Commercio ed Artigianato, circa comunicazione irregolarità S.C.I.A. commercio al dettaglio di vicinato del settore non alimentare prot. n. 35917 del 14/07/15, da cui si richiama la richiesta di certificato di agibilità per l'intero

immobile, poi oggetto di richiesta integrazioni del 29/11/04 prot. n. 8320 dell'Area Tecnica Comunale.

Il sopralluogo tecnico è stato effettuato in data 03/08/2017. Il negozio è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n. 18 p.lla 4979 sub. n. 48 del Comune di Nocera Inferiore. All'esito dell'esame del sopralluogo tecnico, si evidenzia la Non conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. in Variante del 29/06/04 prot. n. 24866, per carenza aperture/finestre al piano terra ed al piano ammezzato. In merito alla scala in ferro, che collega il piano terra al piano ammezzato, si rileva difformità circa posizionamento e carenza del pianerottolo agli atti urbanistici. Si rileva inoltre, al piano terra, infisso in alluminio, con porta, che di fatto divide il locale in n. 2 zone, in difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici della D.I.A. in Variante datata 29/06/04 prot. n. 24866 (Allegato n. 8). Per tutto quanto emerso, alla luce delle irregolarità edilizie riscontrate per difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati di cui all'ultima D.I.A. del 29/06/04 prot. n. 24866, il sottoscritto non procederà alla dovuta correzione ed aggiornamento della scheda catastale. Tuttavia, le irregolarità edilizie riscontrate, sono suscettibili di sanatoria, assoggettabili a S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 37 c. 4 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i., previo versamento a titolo di oblazione del pagamento da € 516,00 ad € 5.164,00 stabilito dal Responsabile del Procedimento, in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, l'immobile, trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza in sanatoria entro n. 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. In definitiva, l'importo stimabile per la sanatoria edilizia delle difformità rilevate, comprensivo di compenso per i professionisti da nominare e l'oblazione da versare, si stima per un importo pari ad € 6.500,00.



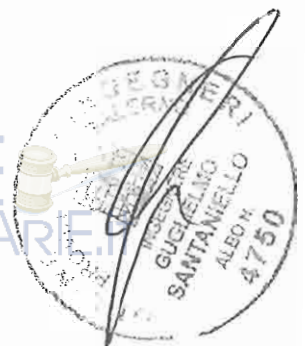
1.6. ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

Il negozio al piano terra e ammezzato rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il cespite però, risulta già dotato di Attestato di Certificazione Energetica del 19/03/2013, ancora valido, in quanto, l'immobile, non oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio o degli impianti in esso installati. L'Attestato risulta allegato all'atto di Compravendita datato 12/06/2015 Rep. n. 107096 Racc. n. 43045 (Allegato n. 7).

Sulla base dell'Attestazione data 19/03/2013, il negozio sito al Piano terra e ammezzato, censito in catasto al Foglio 18 – part. 4979 sub. 48 – cat. C/1, risulta di Classe Energetica “E”.

1.7. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Nocera Inferiore alla via Nicola Bruno Grimaldi n. 95 è composto dal cespite censito in Catasto al Foglio 18 – part. 4979 sub. 48 – cat. C/1. Chiaramente nel caso in oggetto, il bene pignorato costituisce un solo lotto. Il bene è pignorato interamente.



1.8. VALORE DEL BENE E COSTI

La valutazione di qualsiasi bene è rappresentata da un giudizio di valore, il quale deve essere condiviso dalla maggior parte dei soggetti economici in funzione dello scopo della stima. Dalla valutazione si perviene pertanto ad una stima del valore del bene, espressa nella maggior parte dei casi, in quantità di moneta corrente, in relazione agli aspetti economici di seguito elencati:

- Il più probabile valore di mercato;
- Il più probabile valore di costo;
- Il più probabile valore di trasformazione;
- Il più probabile valore complementare;
- Il più probabile valore di capitalizzazione.

Sul piano formale è possibile affermare che il giudizio di valore rappresenta l'elemento finale di un percorso strutturato nei seguenti passaggi:

- Definizione del quesito (parti in causa, individuazione del bene oggetto di valutazione, esplicitazione dello scopo);
- Scelta dell'aspetto economico e della metodologia (valutazione di tipo sintetico o analitica);
- Applicazione del metodo selezionato (rilevazione ed elaborazione dei dati);
- Espressione del giudizio di valore (monetario o non monetario).

Caratterizzato quindi il bene attraverso le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché attraverso gli aspetti legali e catastali, si è passati all'applicazione del procedimento sintetico attraverso cui si è stimato il più probabile valore di mercato da attribuirsi allo stesso. L'immobile risulta ubicato in via Nicola Bruno Grimaldi del Comune di Nocera Inferiore, in zona semicentrale, provvista di vie di comunicazione e di servizi pubblici. L'immobile, destinato a negozio, sviluppantesi al piano terra e ammezzato, risulta posto in adiacenza a Nord, Est e Sud con altri immobili, mentre ad Ovest vi è l'accesso dall'interno del Centro Commerciale. Il negozio è identificato in N.C.E.U. al Foglio n. 18 p.lla 4979 sub. n. 48. All'esito delle rilevazioni, il piano terra misura una superficie lorda complessiva di mq 100,00. Tramite scala interna in ferro dal piano terra, si accede al piano ammezzato, di superficie lorda pari a circa mq 57,00, per una superficie commerciale di mq 157,00. L'immobile presenta una discreta qualità di esposizione, risultando ben illuminato, in quanto dotato di una

discreta superficie illuminante. Le rifiniture risultano di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

All'esito dell'esame del sopralluogo tecnico, si evidenzia la Non conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. in Variante del 29/06/04 prot. n. 24866, per carenza aperture/finestre al piano terra ed al piano ammezzato. In merito alla scala in ferro, che collega il piano terra al piano ammezzato, si rileva difformità circa posizionamento e carenza del pianerottolo agli atti urbanistici. Si rileva inoltre, al piano terra, infisso in alluminio, con porta, che di fatto divide il locale in n. 2 zone, in difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici della D.I.A. in Variante datata 29/06/04 prot. n. 24866. Tuttavia, le irregolarità edilizie riscontrate, sono suscettibili di sanatoria, assoggettabili a S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 37 c. 4 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i. Al 28/07/2017, l'immobile Non risulta dotato di Certificato di agibilità.

Nel caso oggetto della presente, poiché si tratta di un bene che dovrà essere scambiato sul mercato, si sceglie come aspetto economico il più probabile valore di mercato, applicando il procedimento sintetico. La stima del valore di mercato del bene oggetto di perizia è stata effettuata in base ai prezzi pagati di recente per fabbricati simili. Esso è stato ottenuto attraverso la seguente espressione matematica:

$$V_m = \text{Valore unitario ordinario } [€/m^2] \times \text{coefficienti} \times \text{superficie commerciale } [m^2]$$

Relativamente alla determinazione del valore unitario ordinario, si sono utilizzati gli elementi di riscontro derivanti dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2016, 2° Semestre, per la fascia di zona oggetto di stima, che tengono conto, quali fonti di rilevazione, delle indagini presso le Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali. I valori rilevati sono riferiti al m² di superficie commerciale, per il mercato delle compravendite. Si è considerato pertanto, un valore unitario ordinario medio tra il minimo pari a € 910,00 ed un massimo pari a € 1.350,00, equivalente a € 1.130,00 (Allegato n. 10). Tale valore inoltre, è stato corretto mediante specifici coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze nelle caratteristiche del bene rispetto a quello

medio ordinario. In tale contesto si utilizzeranno i seguenti coefficienti correttivi:

Caratteristiche estrinseche	
Ubicazione	1,00
Qualità urbanistico-sociale della zona	1,00
Servizi pubblici e vie di comunicazione	1,10
Caratteristiche intrinseche	
Accessori – Parcheggi	1,10
Destinazione d'uso	1,10
Età e stato di manutenzione	0,90
Tipologia edilizia	1,00
Tipologia costruttiva	1,00
Qualità delle finiture	1,00
Posizione Piano	1,10
Orientamento	0,90
Prospetto	1,00
Luminosità	1,00
Coefficiente correttivo	1,185

Per quanto riguarda infine la superficie commerciale, essa è risultata pari a m² 157,00. Alla luce di quanto sopra si è stimato che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, risulta pari a:

$$V_m = 1.130,00 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 1,185 \times 157,00 \text{ [m}^2\text{]} \approx 210.000,00 \text{ €}$$

Bisogna tener conto, tuttavia, delle irregolarità edilizie riscontrate e degli insoliti relativi alle spese condominiali di gestione ordinaria degli anni 2015-2016 e 2017 in corso. Tali difformità, risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, con conseguente carenza di variazione catastale. Per quanto emerso, si rileva la possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate.

Riepilogando:

- 1) Oblazione + diritti di segreteria Sanatoria, variazione catastale e spese tecniche
 stima € 6.500,00

Espropriazioni Immobiliari Presso il Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 171/2016

- 2) Cancellazione ipoteche e pignoramento€ 297,00
3) Spese Condominiali.....€ 3.228,67

Si procede pertanto ad un deprezzamento del bene, arrotondato, pari a € 10.000,00.

Alla luce di tutto quanto sopra emerso, il più probabile Valore di mercato del bene è stimato pari a:

$$V_m = (210.000,00 - 10.000,00) \approx \text{€ } 200.000,00$$

(dico duecentomila euro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Lo scrivente, a seguito degli accertamenti esperiti, appurava che da atto di Pignoramento depositato in data 09/06/2016, promosso da Banca Popolare dell'Emilia Romagna nei confronti [REDACTED], il bene di proprietà di quest'ultima, risulta precisamente n. 1 negozio sito in via Nicola Bruno Grimaldi del Comune di Nocera Inferiore (Sa) all'interno del Centro Commerciale "Galleria [REDACTED]". La proprietà così individuata veniva stimata secondo il seguente lotto unico:

LOTTO UNICO

Descrizione del Bene	- Negozio composto da Piano Terra e Ammezzato sito in via Nicola Bruno Grimaldi del Comune di Nocera Inferiore; - Superficie commerciale pari a m² 157,00; - Destinazione Urbanistica di zona: "D7" - "Ambiti industriali dismessi riutilizzati" - Classe Energetica "E"
Dati catastali	- Foglio n. 18 p.lla 4979 sub. n. 48 Comune di Nocera Inferiore - Categoria C/1, Classe 7 - Rendita € 2.199,49
Valore Cespite	200.000,00 €

Fanno parte della seguente Relazione di Consulenza, i seguenti Allegati:

- Allegato n. 1: Decreto di nomina
- Allegato n. 2: Verbale di Giuramento Esperto Stimatore
- Allegato n. 3: Conferimento Incarico Esperto Stimatore - Quesiti
- Allegato n. 4: Operazioni Peritali Avviso alle parti per sopralluogo Tecnico – Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 5: Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c.
- Allegato n. 6: Visura Catastale Storica per Immobile aggiornata al 03/08/17, Scheda Catastale del 05/07/2004 prot. n. SA0277708
- Allegato n. 7: Titolo di proprietà – Atti di Provenienza
- Allegato n. 8: Planimetria Immobile (restituzione grafica del rilievo)
- Allegato n. 9: Documentazione Fotografica
- Allegato n. 10: Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate Anno 2016 II Semestre
- Allegato n. 11: Visura Camerale Storica [REDACTED]
- Allegato n. 12: Ispezione Ipotecaria al 03/08/2017
- Allegato n. 13: Attestazione Amministratore di Condominio - Atti
- Allegato n. 14: Atti urbanistici

Fermo restando a giudizio del C.T.U. il valore dei beni così come espresso nel riepilogo precedente e come analiticamente calcolato nella presente relazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Nocera Inferiore, Ottobre 2017

L'Esperto
ing. Guglielmo Santaniello

Espropriazioni Immobiliari Presso il Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 1/11/2016