

**TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE**

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro.....	OMISSIS +1
R. G. Esec. N.	179/2019
Custode Giudiziario	Avv. Annarita Marrazzo
Udienza modalità di vendita	27.02.2024

ORIGINALE agli atti del fascicolo***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***

22 gennaio 2024

***L'Esperto Stimatore
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. 08
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. 28
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	Pag. 28
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	Pag. 28
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	Pag. 29
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 32
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. 33
✓ CONCLUSIONI	Pag. 33

Pag. 2 a 33

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Allegati:

1)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
4)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
5)	RILIEVO METRICO
6)	RILIEVO GRAFICO
7)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
8)	TITOLO DI PROVENIENZA
9)	GRAFICO DIFFORMITÀ CATASTALI
10)	CERTIFICATO STATO CIVILE E RESIDENZA E MATRIMONIO
11)	GRAFICO DIFFORMITÀ URBANISTICHE
12)	ISPEZIONI IPOTECARIE
13)	TITOLI EDILIZI
14)	AGIBILITÀ
15)	BORSINO IMMOBILIARE
16)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONE COPIA ALLE PARTI

Pag. 3 a 33

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 18 ottobre 2023 del G.E. *Dott.ssa Maria Troisi*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **179/2019**.

Il sottoscritto Esperto, in data 19 ottobre 2023 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO* 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.

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.

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.

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 33

✓ LE PARTI

RUOLO	NOMINATIVO Credito oltre spese e interessi	DIFENSORE
Creditore	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. € 158.473,64	Avv. Iannicelli Stefania
Debitori	OMISSIS E OMISSIS	Non Costituiti

Pag. 6 a 33

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Marrazzo Annarita

a.marrazzo85@avvocatinocera-pec.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:

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

UNICO ACCESSO

In data 10 novembre 2023, alle ore 10:00, ci rechiamo in Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23, presso il bene oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali 1° accesso (Allegato 04).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario avv. Annarita Marrazzo, e l'esecutata sig.ra OMISSIS che ci consente l'accesso. Letti i quesiti, si effettua una ispezione visiva un rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato, che consiste in una abitazione e un terreno circostante. L'immobile si presenta in buone condizioni e non necessità di interventi di manutenzione immediati. Il riscaldamento è fornito da un camino a legna e da termosifoni alimentati da una caldaia a metano. La copertura è costituita da un lastrico impermeabilizzato da guaina. Nel terreno circostante sono presenti un piccolo rudere e piccole baracche in lamiera, inoltre sono presenti vari alberi da frutto (noccioline, castagne, ecc.) Le operazioni si concludono alle ore 10:45.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Calvanico, presso lo studio notarile del Dott. Antonio Orlando e presso la Conservatoria di Salerno. Svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli 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

SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

○○○

Pag. 8 a 33

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in:

- Fabbricato monofamiliare, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 1035 sub 1 categoria A/3, consistenza 5 vani - Piano Terra;
- Terreno, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.T. Foglio 8 Particella 755 categoria seminativo alborato, consistenza 17 are.

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 **14/10/2019** 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 **08/01/2020**, quindi dopo i 60 giorni così come previsto dall' ex art. 567.

Tale ritardo non inficia sul pignoramento in quanto, il creditore procedente ha depositato istanza di prologa per il deposito della documentazione ipocatastale in data 12.12.2019.

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;
- In detta certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore procedente non ha depositato le Visure catastali storiche;
- Il creditore non ha depositato il **Certificato di stato Civile** dei debitori.

Il sottoscritto Esperto, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a reperire tale documento. Dal **Certificato di Stato Civile** acquisito (Allegato 10), i due debitori comproprietari risultano coniugati in regime di comunione dei beni;

- Il pignoramento è stato trascritto il 27/09/2019 ai nn. 37823/28942.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.

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

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 33

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di:

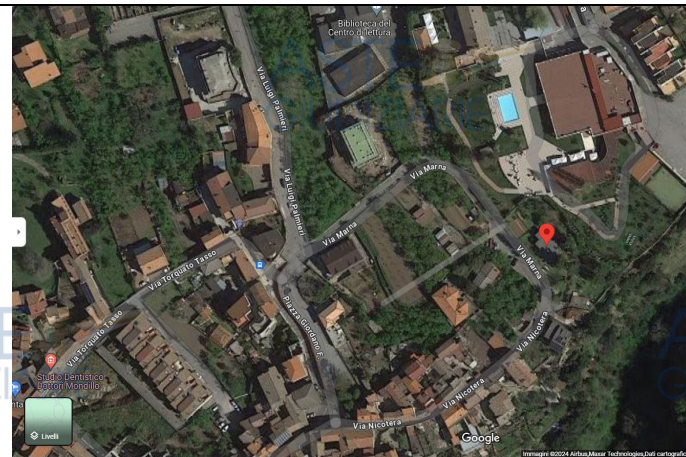
- Fabbricato monofamiliare, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 1035 sub 1 categoria A/3, consistenza 5 vani - Piano Terra;
- Terreno, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.T. Foglio 8 Particella 755 categoria seminativo alborato, consistenza 17 are.

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

Tali beni sono pervenuti agli esecutati in virtù di Atto di Compravendita del 09.07.2010, rogante notaio Orlando Antonio, Rep. n° 53916/9904 trascritto il 14/07/2010 ai n.ri 30738/21295 (Allegato 8).

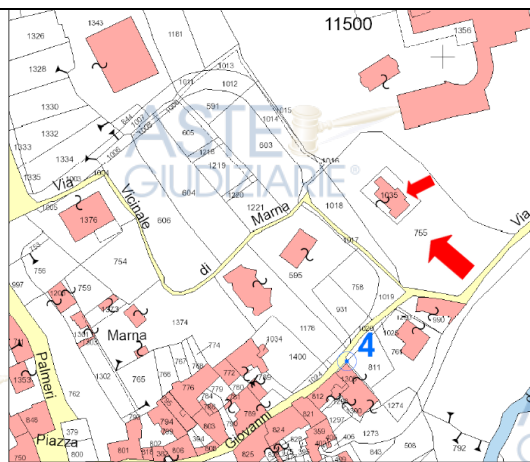
Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione orto-foto (Satellitare/Catastale) dell'intera particella dove è posto il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento:

Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione

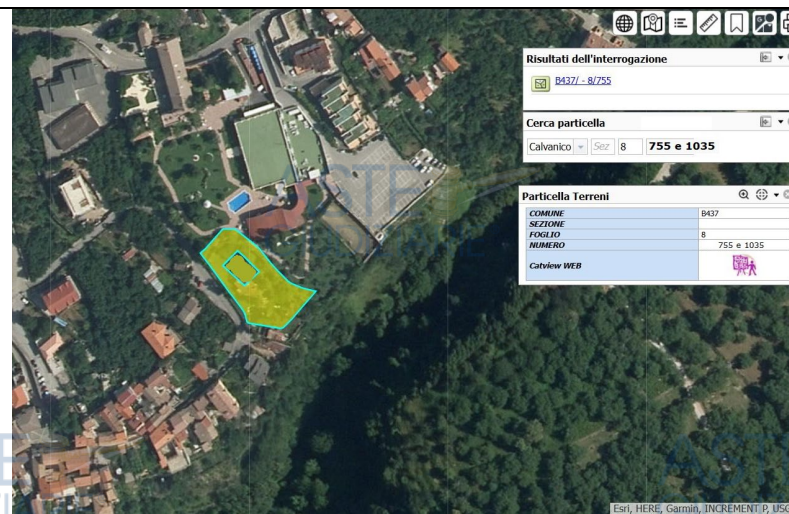


Mappa satellitare

Pag. 11 a 33



Mappa catastale



Sovrapposizione

Formazione dei Lotti: il cespite pignorato costituisce un unico lotto indivisibile.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

LOTTO UNICO

Tipologia	Fabbricato monofamiliare più terreno circostante							
Ubicazione	Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23, piano terra							
Dati Catastali Fabbricato	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
	8	1035	1	A/3	U	5 vani	Totale: 104 m² Totale: escluse aree Scoperte 94 m²	€ 348,61
Dati Catastali Terreno	Foglio	Part.	Qualità		Classe	Superficie	Reddito	
	8	755	SEMIN ARBOR		2	17 are	Dominicale Euro 18,44	Agrario Euro 16,24
Confini	Il tutto confinante con vie comunali per due lati, con i mappali 1018 e 1356 sempre del foglio 8, salvo altri.							

Pag. 12 a 33

QUESITO N° 2

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

○○○

LOTTO UNICO

Pag. 13 a 33

Tipologia	Fabbricato monofamiliare più terreno circostante		
Ubicazione	Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23, piano terra		
Superfici	Fabbricato (part. 1035)	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 77
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 93
		<i>Corte Esterna</i>	Mq 106
	Terreno (part. 755)	<i>Superficie catastale</i>	Mq 1.700
Descrizione	Fabbricato monofamiliare, sviluppantesi su un unico livello a piano terra, composto da ampio ingresso, sala pranzo-soggiorno, tre camere da letto, cucinotto, bagno con doccia, disimpegno e corte circostante, con circostante terreno pertinenziale.		
Accessi	Unico accesso dalla strada comunale via Giovanni Nicotera n° 23.		
Caratteristiche	L'immobile, si presenta intonacato tinteggiato e pavimentato. Gli infissi sono in legno, ma risultano datati, le finestre riportano grate in ferro, le pareti in prossimità del terreno presentano piccole macchie di umidità. Nel complesso si presenta in discrete condizioni. Il riscaldamento è fornito da un camino a legna e da termosifoni alimentati da una caldaia a metano. La copertura è costituita da un lastrico impermeabilizzato da guaina. Nel terreno circostante sono presenti un piccolo rudere e piccole baracche in lamiera, inoltre sono presenti vari alberi da frutto (noccioline, castagne, ecc.).		
Attestato di prestazione energetica	Non è presente.		
Agibilità	È presente.		

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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Maria Troisi

Procedura: R.G.E. n° 179/19

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

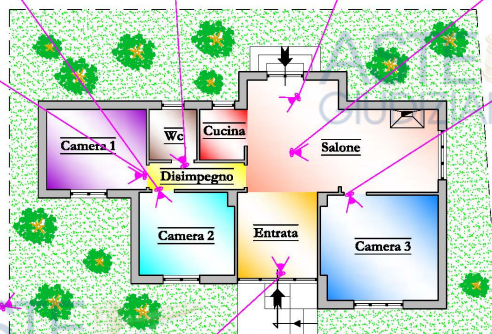
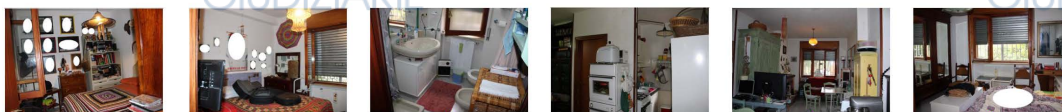


ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA

Via Giovanni Nicotera n° 23

84080 Calvanico (SA)

N.C.E.U. Foglio 8 Part. 1035 sub 11 Ctg A/3

N.C.T. Foglio 8 Part. 755

40°46'30.3"N 14°49'48.5"E

Piano Terra

LOTTO UNICO



Esperto: Ing. Domenico Apa

PEC: domenico.apa@ordingsa.it

Figura 1 - Illustrazione fotografica



Figura 2 – accesso dalla strada comunale

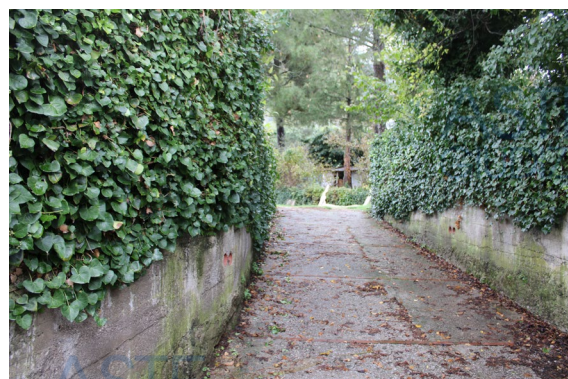


Figura 3 – Viale d'ingresso

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Figura 4 - Terreno



Figura 5 - Terreno

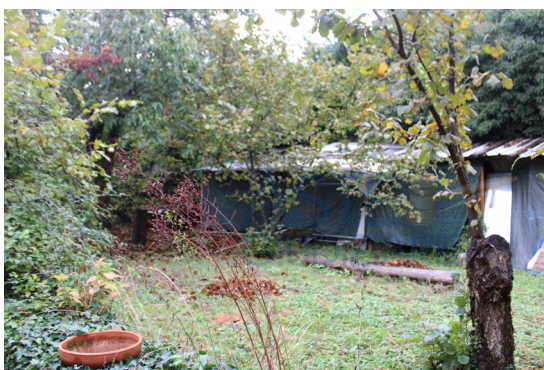


Figura 6 - Terreno



Figura 7 - Esterno Fabbricato



Figura 8 - Esterno Fabbricato



Figura 9 - Interno Fabbricato



Figura 10 - Camera



Figura 11 - Bagno

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Calcolo delle superfici Commerciali

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

-

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:

93

-

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Giardino	106	-
Altra area scoperta	1700	-
Totale Pertinenze Mq:		1806

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

137 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	93 Mq	93 Mq
Pertinenze di ornamento:	1806 Mq	43,56 Mq
Totale immobile:	1899 Mq	137 Mq

Pag. 16 a 33

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:

- Fabbricato monofamiliare, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **8** Particella **1035** sub **1** categoria A/3, consistenza 5 vani - Piano Terra;
- Terreno, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.T. Foglio **8** Particella **755** categoria seminativo alborato, consistenza 17 are.

Pag. 17 a 33

CRONISTORIA CATASTALE: Foglio 8 Particella 1035 sub 1

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2011:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2011 Pratica n. SA0764082 in atti dal 15/12/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141834.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2010:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2010 Pratica n. SA0446567 in atti dal 13/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34178.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2009:

AMPLIAMENTO del 21/10/2009 Pratica n. SA0512200 in atti dal 21/10/2009 AMPLIAMENTO (n. 59227.1/2009)

Situazione degli intestati dal 09/07/2010:

OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

VOLTURA D'UFFICIO del 09/07/2010 Pubblico ufficiale ORLANDO ANTONIO Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Repertorio n. 53916 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZ.21295/2010 Voltura n. 26013.1/2010 - Pratica n. SA0461319 in atti dal 17/09/2010

Situazione degli intestati dal 09/07/2010:

OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 09/07/2010 OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 09/07/2010 Atto del 09/07/2010 Pubblico ufficiale ORLANDO ANTONIO Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Repertorio n. 53916 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21295.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/07/2010

Situazione degli intestati dal 21/10/2009:

OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 23/03/1976 Proprieta' 1/4 fino al 09/07/2010, OMISSIS nato a MERCATO SAN SEVERINO (SA) il 15/04/1950 Proprietà 3/4 fino al 09/07/2010

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/09/1990:

COSTITUZIONE del 22/09/1990 in atti dal 15/03/1999 (n. 19.1/1990)



CRONISTORIA CATASTALE: Foglio 8 Particella 755

Unità immobiliare dal 04/06/2003

TIPO MAPPALE del 22/01/1990 Pratica n. 268263 in atti dal 04/06/2003 T.M. 540/90 (n. 540.1/1990) di immobile: DIVISO NEL N. 1035

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1989:

FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1989 (n. 1087)

Impianto meccanografico del 30/11/1973

Situazione degli intestati dal 09/07/2010:

OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

VOLTURA D'UFFICIO del 09/07/2010 Pubblico ufficiale ORLANDO ANTONIO Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Repertorio n. 53916 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZ.21295/2010 Voltura n. 26013.1/2010 - Pratica n. SA0461319 in atti dal 17/09/2010

Situazione degli intestati dal 09/07/2010:

OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 09/07/2010
OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 09/07/2010
Atto del 09/07/2010 Pubblico ufficiale ORLANDO ANTONIO Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Repertorio n. 53916 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21295.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/07/2010

Situazione degli intestati dal 30/01/1981:

OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 23/03/1976 Proprietà 1/2 fino al 09/07/2010, OMISSIS nato a MERCATO SAN SEVERINO (SA) il 15/04/1950 Proprietà 1/2 fino al 09/07/2010
Atto del 30/01/1981 Pubblico ufficiale F ANSALONE Sede BARONISSI (SA) Repertorio n. 33538 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 1268 registrato in data 09/02/1981 - Voltura n. 259981 in atti dal 26/06/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

OMISSIS nata a CALVANICO (SA) il 23/10/1920

Da verificare fino al 30/01/1981

Impianto meccanografico del 30/11/1973

Pag. 19 a 33

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

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.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Si allegano rilievi grafici, documentazione catastale ed estratto di mappa (allegati 5, 6 e 7).

Difformità catastali

- ✓ **In visura:** nessuna difformità.
- ✓ **Nella Mappa Catastale:** nessuna difformità
- ✓ **in Scheda Catastale:** Il bene oggetto di stima risulta identificato, tuttavia la planimetria catastale riporta una diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre un aggiornamento della planimetria catastale attraverso la redazione di DOCFA che sarà a carico dell'aggiudicatario con un costo quantificabile in € 500,00.

Pag. 20 a 33



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 179/19
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

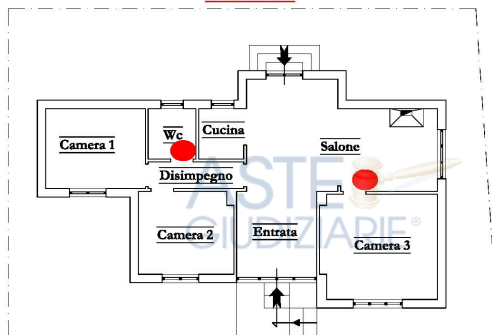
Via Giovanni Nicotera n° 23
84080 Calvanico (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 1035 sub 11 Ctg A/3
N.C.T. Foglio 8 Part. 755
40°46'30.3"N 14°49'48.5"E

Piano Terra
LOTTO UNICO

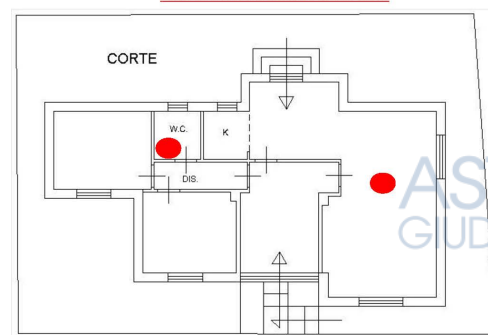


Calvanico (SA)
10 novembre 2023
Redatto da: Ing. Domenico Apa

RILEVATO



PLANIMETRIA CATASTALE



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Figura 12 - rappresentazione grafica difformità catastali allegato 09

QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

○○○

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un Fabbricato monofamiliare, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 1035 sub 1 categoria A/3, consistenza 5 vani - Piano Terra, rendita € 348,61; e un Terreno, sito nel comune di Calvanico (SA) in Via Giovanni Nicotera n° 23 contraddistinto al N.C.T. Foglio 8 Particella 755 categoria seminativo arborato, consistenza 17 are, reddito domenicale € 18,44 e reddito agrario € 16,24. Il Fabbricato, si sviluppa su un unico livello a piano terra, composto da ampio ingresso, sala pranzo-soggiorno, tre camere da letto, cucinotto, bagno con doccia, disimpegno e corte circostante, con circostante terreno pertinenziale. Nel terreno circostante sono presenti un piccolo rudere e piccole baracche in lamiera, inoltre sono presenti vari alberi da frutto (noccioline, castagne, ecc.). Il fabbricato ha una superficie calpestabile di 77 mq, + 106 mq di corte esclusiva, + 1700 mq di terreno circostante. Il tutto confinante con vie comunali per due lati, con i mappali 1018 e 1356 sempre del foglio 8, salvo altri. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni); vi è Concessione Edilizia n° 4/1983 prot. n° 1557; Variante alla Concessione Edilizia prot. n° 1913 del 03/02/1987; Autorizzazione di Abitabilità o agibilità rilasciata del 26/05/1987; Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2008 prot. n° 6146 del 16/09/2008 (ex L. 47/85); D.I.A. prot. n° 7245 del 05/11/2008 ai sensi della Legge Regionale Campania n° 19/2001 per cambio di destinazione d'uso; Dichiarazione di agibilità prot. n° 7228 del 29/10/2009. Il terreno ricade nel PRG in zona E1. **PREZZO BASE Euro 141.000,00;**

Pag. 21 a 33

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 5

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

○○○

I cespiti pignorati, sono pervenuti agli esecutati in virtù di Atto di Compravendita del 09.07.2010, rogante notaio Orlando Antonio, Rep. n° 53916/9904 trascritto il 14/07/2010 ai n.ri 30738/21295 (Allegato 8).

- ✓ per la quota pari a $\frac{1}{4}$ giusto atto di compravendita del 9 luglio 2010 in notar Orlando Antonio Di Mercato San Severino, trascritto il 14 luglio 2010 ai numeri 30.738/ 215 da potere della signora OMISSIS nata a Salerno il 23 giugno 1976;
- ✓ per la quota di $\frac{3}{4}$ da potere per la quota di tre quarti da potere della signora OMISSIS nata Mercato San Severino il 15 aprile 1950.

PROVENIENZA

A) ALLA SIG.RA OMISSIS la quota di diritti di comproprietà pari a $\frac{2}{4}$ della originaria particella 755 del foglio 8, suolo sul quale insiste il fabbricato oggetto della presente, pervenne in forza di atto di compravendita per notar Fulvio Ansalone di Baronissi del 30.01.1981, rep. N 33538, registrato a Salerno il 09.02.81 al n 1268, trascritto presso la conservatoria dei rrii di Salerno in data 27.02.81 ai numeri 4294/3742 dalla signora OMISSIS.

- a. Quanto ai diritti di $\frac{1}{4}$ le pervennero in forza di successione al marito sig. OMISSIS, successione apertasi ab intestato e dichiarata all'ufficio del registro di Salerno in data 28.11.89, ivi pubblicata al n 98 del volume 791, trascritto presso la conservatoria dei rrii di Salerno in data 05.05.1990 ai numeri 12922/10350;

B) Al de cuius sig. OMISSIS i diritti di comproprietà pari a 2/4 della originaria particella 755 del foglio 8, suolo sul quale insiste suddetto immobile, pervennero in forza del citato atto per notaio Fulvio Ansalone di Baronissi del 30.01.1981, rep n 33538;

C) Alla sig.ra OMISSIS i diritti di comproprietà pari a 1/4 pervennero in forza della citata successione di morte del padre sig. OMISSIS, fatta precisazione che essendo la stessa minore al momento dell'apertura della successione, la stessa è stata accettata con beneficio di inventario con atto del 10.10.89, ricevuto dal notaio Fulvio Ansalone, trasmesso dalla pretura di Salerno alla conservatoria rrii di Salerno e trascritta presso la stessa in data 25.10.89 ai numeri 28476/22685.

Pag. 23 a 33

QUESITO N° 6

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

○○○

Profilo Edilizio

Dallo studio della documentazione e dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale è emerso che il bene oggetto di stima, è stato edificato in virtù di:

- ✓ Concessione Edilizia n° 4/1983 prot. n° 1557;
- ✓ Variante alla Concessione Edilizia prot. n° 1913 rilasciata da Comune di Calvanico in data 03/02/1987;
- ✓ Autorizzazione di Abitabilità o agibilità rilasciata dal comune di Calvanico in data 26/05/1987;
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2008 prot. n° 6146 rilasciato dal Comune di Calvanico in data 16/09/2008 (ex L. 47/85) per l'esecuzione di lavori in ampliamento;
- ✓ D.I.A. prot. n° 7245 del 05/11/2008 ai sensi della Legge Regionale Campania n° 19/2001 per cambio di destinazione d'uso senza opere di due vani, da pertinenze agricole a residenziali;
- ✓ Dichiarazione di agibilità prot. n° 7228 del 29/10/2009.

Di seguito si riporta un confronto tra il rilevato e il grafico dell'ultimo titolo edilizio. È stata rivenuta solo una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01, con un accertamento di conformità. La spesa è quantificabile in euro 2.000,00.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa Maria Troisi
Procedura: R.G.E. n° 179/19
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Giovanni Nicotera n° 23
84080 Calvanico (SA)
N.C.E.U. Foglio 8 Part. 1035 sub 11 Ctg A/3
N.C.T. Foglio 8 Part. 755
40°46'30.3"N 14°49'48.5"E

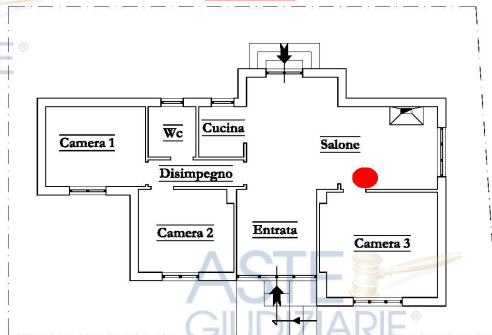
Piano Terra
LOTTO UNICO



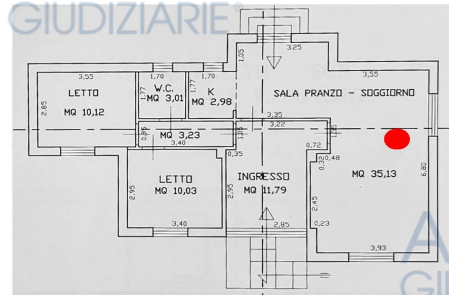
Calvanico (SA)
10 novembre 2023
Redatto da: Ing. Domenico Apa

Pag. 25 a 33

RILEVATO



PLANIMETRIA TITOLO EDILIZIO
D.I.A. prot. 7245 del 05/11/2008



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria dell'ultimo titolo edilizio è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Infine sono state rinvenute baracche e ruderi nel terreno circostante, il tutto senza titolo autorizzativo, pertanto vanno rimossi.

Profilo Urbanistico

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistico (allegato 03) datato 10.11.2023, ai sensi del vigente PRG, il lotto oggetto di stima ricade in:

➤ Fabbricato foglio 8 part. 1135

➤ Zona Omogenea "B", Sottozona "B1" **Residenziale Attuale.**

➤ Terreno foglio 8 part. 755

➤ Zona Omogenea "E", Sottozona "E1" **Agricola a tutela.**

Entrambe le particelle ricadono nella perimetrazione definitiva del Parco Regionale Dei Monti Picentini, zona **C (area riserva controllata)**

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

L'immobile è utilizzato dai due esecutati come propria residenza. Pertanto rispetto alla procedura esecutiva è considerato libero.

Pag. 26 a 33

Canone di locazione di mercato:

consultando il borsino immobiliare, e avendo calcolato la superficie commerciale si ha che il canone di locazione mensile è pari a:

Canone di locazione = Sup. commerciale x Valore medio unitari =
137 mq x 2,4 €/mq = 328,80 ≈ **300,00 Euro mensili**

QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo telematico e dalle ispezioni ipotecarie sviluppate (allegato 12), emerge che l'immobile oggetto della presente risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 30739 Pubblico ufficiale ORLANDO ANTONIO Repertorio 53917/9905 del 09/07/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 27/09/2019 - Registro Particolare 28942 Registro Generale 37823 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3377/2019 del 13/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Condominio

Il cespite pignorato non fa parte di un condominio costituito.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Aggiornamento della documentazione catastale.

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

QUESITO N° 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

○○○

Trattasi di proprietà privata.

Pag. 28 a 33

QUESITO N° 10

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

○○○

- I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore.
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, non risultano elementi relativi ai pesi di censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 11

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

○○○

Vedere risposta quesito 8.

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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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

Il calcolo della **superficie commerciale** è stato effettuato a pagina 16, ed è stato determinato che la superficie commerciale dell'intero lotto è pari a **137 mq.**

Per la determinazione del valore di mercato unitario, sono stati utilizzate tre fonti differenti (così come richiede la direttiva), e precisamente valori OMI (agenzia delle entrate), borsinoimmobiliare.it e immobiliare.it.

CALCOLO VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO				
	OMI	Borsinoimmobiliare.it	Borsinoimmobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq)
Abitazioni (€ / mq)	$(780 + 880) / 2 = 830$	954	974	920,00

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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.

Pag. 31 a 33

Coefficienti correttivi (Ci)	
Peggiorativo: età e qualità dell'edificio - stato mediocre – 15 anni	0,90
Migliorativo: posti auto disponibili	1,15
Migliorativo: Terreno pertinenziale circostante con alberi da frutto	1,20

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:

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

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Unico	Abitazione	920,00	137,00	0,90 x 1,15 x 1,20	156.500,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al **10%**, 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/o urbanistiche;

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico Abitazione	156.500,00	15.650,00	141.000,00

Pag. 32 a 33

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: $[141.000,00/137] = 1.029,19 \text{ €/mq}$

Ricapitolando:

Prezzo base d'asta Lotto:

€ 141.000,00 (Euro Centoquarantunomila/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 di proprietà degli
esecutati.



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.

○○○

I due esecutati sono persona fisiche, risultano coniugati, e sono stati reperiti i seguenti certificati:

- ✓ di residenza;
- ✓ di stato civile;
- ✓ e di matrimonio.

Tutti costituiscono l'allegato 10.

CONCLUSIONI

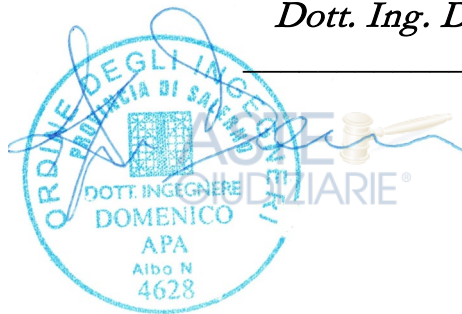
Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si deposita la presente relazione di stima composta da **33** pagine dattiloscritte e da **16** allegati.

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

Nocera Superiore 22 gennaio 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it