TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

****

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

****

PROCEDIMENTO ESECUTIVO **N. 18/2019**

********** **(C.F. : **********), con l'avv. **********

********** **C.F. e P.IVA **********, con gli avvv. ********** e **********

- creditore intervenuto -

CONTRO

********** **(C.F. : **********) - debitore esecutato -**

****

G.E. DOTT. LUIGI BOBBIO

CTU Ing. Ciro RUOCCO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Ciro RUOCCO, libero professionista con studio in Angri in via Papa Giovanni XXIII, 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n° 19389, in data 29 del mese di steembre dell'anno duemilaventuno veniva nominata dal G.E. dott. LUIGI BOBBIO in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 18/2019 –

da

****

****

contro

****

Dati anagrafici del debitore:

1. ********** – (C.F. **********) Nato a ***** il **********,** residente in ****** (******), alla via ******** n. *****.

Immobile pignorato:

L'immobile è riportato nelle seguenti note di trascrizione:

- nota di trascrizione a favore n. R.G. 4982, reg. part. n. 2727, presentazione 25/1/2007
- nota di trascrizione a favore n. R.G. 4983, reg. part. n. 2728, presentazione del 25/1/2007
- nota di iscrizione contro n. R.G. 4284, reg. part. 938, presentazione del 25/1/2007
- nota di trascrizione contro n. R.G. 3193, reg. part. 2498, presentazione del25/1/2019

Le certificazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni risalgono a un periodo inferiore a venti anni dalla data del pignoramento

Unità negoziale n.1

A. Civile abitazione NCEU Comune di Calvanico al foglio 8, p.lla 431, sub. 2, vani 6,5 cat. A/3, classe U R.C. €. 453,19
B. Ente Urbano Censito nel NCEU Comune di Calvanico al foglio 8 part. 775 superficie mq. 169

Attualmente, il sig.********** è pieno proprietario degli immobili suddetti (**proprietà per 1000/1000)**

Il creditore non ha depositato la visura catastale storica, che è stata, invece, acquisita dal sottoscritto.
L'esecutore ********** ha dichiarato di voler rinunciare a ogni pretesa sull'immobile di con apposito Atto di Rinunzia Parziale presentato al Trib. Di Nocera Inf. Sezione Esecuzioni Immobiliari il 15/12/2020 con istanza n. 2 depositata il 17/12/2020.

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

1 . DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo certificati, planimetrie e mappe catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Calvanico (Ufficio Urbanistica, Condono Edilizio e Stato Civile) per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare per le relative visure ipotecarie.

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

- in data 29/09/2021 – Accettazione e giuramento;
- dopo accessi effettuati in varie date:
  - ✓ 13/10/2021 accesso all' unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione, si procedeva al sopralluogo ed al rilievo ed al confronto con le planimetrie acquisite presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Salerno;
  - ✓ 19/10/2021 accesso presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Calvanico per richiedere l'accesso agli atti e la documentazione edilizio-urbanistica, in seguito a questo accesso si è reso necessario ulteriori approfondimenti, come comunicato dal tecnico comunale, per reperire la documentazione idonea a legittimare urbanisticamente i beni oggetto di perizia;
  - ✓ 20/10/2021 accesso presso Ufficio Territoriale di Salerno dell'Agenzia delle Entrate per visure catastali ed ipotecarie;
  - ✓ 21/07/2022 accesso presso appezzamento di terreno fg. 8 part. 775

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

1) Il sottoscritto ha verificato che tutta la documentazione sopra richiamata è presente in agli atti. Non risultano carenze e/o mancanze e non si rende necessaria alcuna ulteriore ispezione ipotecaria.
2) Gli immobili sono attualmente occupati dall' esecutato, sig. **********.
3) L'immobile A è ubicato in Calvanico (Sa) alla via Umberto I 8, al pianoterra e primo di edificio per civili abitazioni composto da più unità immobiliari, con n. 2 piani fuori terra. E' accessibile dal lato nord, dal civico n. 8 della via Umberto I, percorrendo androne comune che immette ai vani dell'immobile ubicati al pianterreno (camera, wc e cantina) e a scala di accesso al piano superiore, dove è ubicata la restante parte dell'immobile, composta da vano di ingresso e disimpegno, n. 2 camere da letto, sala da pranzo, soggiorno e bagno padronale. La superficie complessiva è pari a mq. 105 (mq. 35 al piano terra e mq. 75 al piano primo; l'altezza utile è di m. 3,55 al piano terra e di m.3,10 al piano primo.
4) L'immobile B è ubicato nelle immediate adiacenze dell'immobile di cui al punto precedente. Ha accesso sul lato nord da androne e corte comune all'immobile A ed è attualmente destinato ad orto irriguo. Ha superficie pari a circa mq.169
5) Attualmente, l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione; la particella di terreno è coltivata
6) L'edificio sede dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967. L'unità immobiliare è stata successivamente ristrutturata con licenza n. 4/1971 rilasciata dal Comune di Calvanico il 16/7/1971. L'unità immobiliare è conforme alla suddetta licenza.

QUESITO 1

L'esecutato sig. ********** è proprietario di quota di 1000/1000 dell'immobile ubicato in Calvanico alla via Umberto I n. 8, censito nel NCEU del Comune di Calvanico al fg foglio 8, p.lla 431, sub. 2, vani 6,5 cat. A/3, classe U R.C. €. 453,19; di 1000/1000 dell'immobile ubicato in Calvanico alla via Umberto I n. 8, censito nel NCT del Comune di Calvanico al fg foglio 8, p.lla 775.

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto reale sul suddetto immobile.

Non vi sono difformità tra lo stato di fatto e lo stato riportato in planimetria catastale

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

QUESITO 2

Gli immobili afferenti all'unico e singolo lotto sono ubicati in Calvanico, alla via Umberto I n. 8 al piano terra e al piano primo di fabbricato per civili abitazioni composto da più unità immobiliari e con n. 2 piani fuori terra. Hanno destinazione d'uso residenziale (A) ed ente urbano (B) attualmente destinato ad orto irriguo.

Sono accessibili dalla pubblica strada dal lato nord; attraverso androne comune si accede alla porzione di unità immobiliare ubicata al pianterreno (vani camera, bagno e cantina); attraverso scala con n. 2 rampe, si accede alla porzione ubicata al piano primo (n. 2 camere da letto, sala da pranzo, cucina, bagno padronale). La superficie complessiva è pari a mq. 105 (mq. 35 al piano terra e mq. 75 al piano primo; l'altezza utile è di m. 3,55 al piano terra e di m.3,10 al piano primo.

L'appezzamento di terreno B ha superficie pari a circa mq. 169.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Si stima un compenso onnicomprensivo di €. 150,00 in favore di professionista abilitato per redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e trasmissione dell'attestato su apposito portale regionale dedicato.

QUESITO 3

L'immobile A è censito nel NCEU del Comune di Calvanico al fg foglio 8, p.lla 431, sub. 2, vani 6,5 cat. A/3, classe U R.C. €. 453,19.

Tale unità immobiliare si è originata il 6/8/2004 per fusione e soppressione di unità immobiliare censita al fg. 8 part. 431 sub. 1, presentata con protocollo n. SA0333808 in atti dal 06/08/2004 FUSIONE (n. 49761.1/2004).

Fino al 6/8/2004 era di proprietà dei coniugi ********** e **********, per quote di ¾ e ¼ rispettivamente.

In seguito, con atto di donazione rogato dal notaio dott. Ansalone in Fisciano il 18/1/2007 trascritta in atti il 29/1/2007 al n. 72654, la proprietà è stata trasferita ai germani ********* e **********, rispettivamente per quota di 12/32 e di 20/32.

In seguito a cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogata dallo stesso notaio, stessa sede, stesso giorno e stessa trascrizione, il sig. ********** è diventato pieno proprietario dell'immobile fino all'attualità.

L'immobile B è censito nel NCEU del Comune di Calvanico al fg. 8, p.lla 775 destinato ad ente urbano e superficie pari a mq. 169

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

QUESITO 4

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Calvanico (Sa) alla via Umberto n. 8, piano terra e primo. E' composto:

- da porzione al pianterreno con camera da letto e bagno; confina: a nord con la via Umberto I, a sud e ad est con cortile condominiale, ad ovest con aliena proprietà
- da altra porzione al pianterreno costituita da cantina che confina a nord con la via Umberto I, a sud con unità immobiliare di aliena proprietà; ad ovest con vano scala; ad est con aliena proprietà;
- da porzione al piano primo accessibile dal cortile comune da scala di accesso privata: affaccia a nord sulla via Umberto I e a sud su cortile comune; confina ad est e ad ovest con unità immobiliari di aliena proprietà.
- Appezzamento di terreno accatastato come ente urbano; confina a nord con androne di accesso comune ad altre unità immobiliari; ad est e ad ovest con beni di liane proprietà; a sud, con pubblica strada.

L'immobile è censito nel NCEU del Comune di Calvanico al fg foglio 8, p.lla 431, sub. 2, vani 6,5 cat. A/3, classe U R.C. €. 453,19 (A) e al fg. 8 part. 775 mq. 169, ente urbano (B).

Lo stato dei luoghi è conforme alla concessione edilizia

Prezzo base €. 110.357,00 (Euro centodiecimilatrecentocinquantasette/00), come da perizia di stima allegata.

QUESITO 5

L'unità immobiliare A oggetto della presente procedura si è originata il 6/8/2004 per fusione e soppressione di unità immobiliare censita al fg. 8 part. 431 sub. 1, presentata con protocollo n. SA0333808 in atti dal 06/08/2004 FUSIONE (n. 49761.1/2004).

Fino al 6/8/2004 era di proprietà dei coniugi , per quote di ¾ e ¼ rispettivamente.

In seguito, con atto di donazione rogato dal notaio dott. Ansalone in Fisciano il 18/1/2007 trascritta in atti il 29/1/2007 al n. 72654, la proprietà è stata trasferita ai germani ********** e **********, rispettivamente per quota di 12/32 e di 20/32.

In seguito a cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogata dallo stesso notaio, stessa sede, stesso giorno e stessa trascrizione, il sig. ********** è diventato pieno proprietario dell'immobile fino all'attualità.

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

L'unità immobiliare (B) si è originata per voltura d'ufficio del 23/11/1991 Pubblico ufficiale ANSALONE F. Sede BARONISSI (SA) Repertorio n. 64366 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 4262 n. 8036 registrato in data 06/12/1991 - RETT. REG. DV. 12201/91 Voltura n. 12089.1/2004 - Pratica n. SA0356913 in atti dal 10/09/2004.
Atto del 23/11/1991 Pubblico ufficiale ANSALONE Sede BARONISSI (SA) Repertorio n. 64365 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 8035 registrato in data 06/12/1991 - DONAZIONE Voltura n. 12202.1/1991 - Pratica n. 396183 in atti dal 22/10/2001

QUESITO 6

L'edificio sede dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967. L'unità immobiliare è stata successivamente ristrutturata con licenza n. 4/1971 rilasciata dal Comune di Calvanico il 16/7/1971. L'unità immobiliare è conforme alla suddetta licenza.

QUESITO 7

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

QUESITO 8

Non vi sono altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili

QUESITO 9

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO 10

Non vi sono pesi o altri oneri di nessun tipo sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

QUESITO 11

Le spese condominiali ammontano a circa €. 20,00 mensili. Non vi sono spese straordinarie ancora non saldate, né relative ad interventi di manutenzione straordinaria, né per procedimenti giudiziari

QUESITO 12

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad €. 110.357,00. Si rimanda alla perizia di stima allegata sul procedimento di determinazione di tale prezzo.

QUESITO 13

L'immobile è pignorato per quota di 1000/1000

QUESITO 14

L'esecutato è separato legalmente

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

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Ruocco Ciro, con studio in ANGRI (SA), VIA GIOVANNI XXIII, 12, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 19389, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a:

- **€. 110.357,00 (diconsi euro CENTODICEIMILATRECENTOCINQUANTASETTE/00) . – LOTTO N.1**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CASTELLAMMARE DI STABIA, 03/08/2022

Lo stimatore

Ing. Ciro Ruocco

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