

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari- G.E. Dott. Paquale Velleca

Relazione di stima N.R.G. 32/24

Creditore procedente: ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Debitore: OMISSIS



I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Immobile in Nocera Inferiore alla via Caiano 43 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 part. 3137 sub 1 cat. A/3 classe 1 vani catastali 4
2. Immobile in Nocera Inferiore alla via Caiano 43 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 part.3137 sub 2 cat.A/3 classe 2, vani 1

Proprietario

- Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificazione catastale

- Comune di Nocera Inferiore al foglio 1 part. 3137 sub 1 cat. A/3 classe 1 vani catastali 4
- Comune di Nocera Inferiore al foglio 1 part.3137 sub 2 cat. A/3 classe 2, vani catastali 1

Omissis debitore

Custode giudiziario nominato: Avv. Carolina Barone

Udienza di fissazione vendita: 11 febbraio 2025

Valore dei beni a base d'asta Lotto unico € 89.920,00

PREMESSA

In data 30 agosto 2024 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Pasquale Velleca del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.32/24 INPS contro Omissis

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

- *l'esperto è invitato a porre massima attenzione alla certificazione notarile in atti ed alle integrazioni documentali del creditore, al fine di ricostruire tutti i passaggi relativi ai beni da periziare e ad identificare, senza dubbio alcuno, i diritti sui predetti beni in capo agli esecutati.*
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata*

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

- l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze
- con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)
- l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.
- nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali
- deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

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

- l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

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

- l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento
- l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità
- qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**

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

- l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)
- indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo
- nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto
- in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001**
- ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso
- l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica**

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

- l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale
- copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**
- verificare l'esistenza di **regolamento condominiale**
- acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù**
- nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

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

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

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

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Carolina Barone a mezzo e-mail e raccomandata a/r. ([allegato n.1](#))

I Sopralluoghi

1) In data 02 ottobre 2024 alle ore 15.00 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Carolina Barone si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Nocera Inferiore (SA) alla via Caiano n 43. All'accesso è presente il debitore sig. OMISSIS che dichiara di risiedere in via Caiano 43 ma in un locale terraneo su particella 3136 non facente parte dei beni sottoposti a Procedura che invece sono occupati dalla consorte e dal figlio minorenne. Da una prima analisi la sottoscritta CTU constata la presenza di immobili realizzati in varie fasi per i quali dovrà appurare la legittimità, inoltre le planimetrie degli immobili non sono congrue con quelle ricavate dall'agenzia del territorio, con la presenza in loco di strutture costruite su altre particelle di proprietà OMISSIS che costituiscono con quella sottoposta a pignoramento un unicum delimitato da recinzione e con ingresso elettrificato. Il debitore sig. OMISSIS consegna alla scrivente copia di Provvedimento Corte dei Conti, Certificazione Comune di Nocera Inferiore, Verbale di Dissequestro, atto di proprietà. La sottoscritta CTU ha effettuato una prima analisi del bene e fatto rilievo fotografico ed effettuerà un ulteriore accesso per rilievo metrico previo accordi telefonici, o tramite pec a OMISSIS58@pec.it. Il presente verbale viene chiuso alle 16,20

2) In data 04 dicembre 2024 alle ore 15.00 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Carolina Barone si è recata nuovamente, sui luoghi oggetto di esecuzione per il prosieguo alle operazioni peritali e precisamente in Nocera Inferiore (SA) alla via Caiano n 43. All'accesso è presente il debitore sig. OMISSIS. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo grafico del sub 1 e del sub 2 ed un ulteriore rilievo fotografico, soprattutto la scrivente ha potuto appurare le varie fasi di realizzo della struttura. Il presente verbale viene chiuso alle ore 16.20. ([allegato n.2](#))

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile per notaio OMISSIS del 26.03.2024 ([allegato n. 3](#))
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, il certificato di matrimonio, mappa catastale che sono stati reperiti dal CTU.

Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-

1. Ipoteca iscritta a Salerno il 7 luglio 2006 al n. 10759 di formalità concesso a OMISSIS con atto a rogito notaio OMISSIS del 04.07.2006 rep. 6360 registrato a Salerno il 07.07.2006 favore dell'Istituto nazionale di previdenza sociale
2. Sequestro conservativo trascritto in data 10.03.2013 al n. 7653 di formalità, in virtù di Ordinanza emessa dalla Sezione giurisdizionale Corte dei Conti Campania in data 24.02.2016 rep. 67560/2016 a favore dell'Azienda Ospedaliera "San Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona"
3. Pignoramento immobiliare in data 07.03.2024 al n. 8957 di formalità in virtù dell'atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 13.02.2024 Cron 720 contro OMISSIS favore dell'Istituto nazionale di previdenza sociale

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- OMISSIS

- Proprietà per 1000/1000-

1. Comune di Nocera Inferiore foglio 1 mappale 3137 sub 1, cat. A/3 cl.1 vani 4 alla via Caiano 43, appartamento a piano terra confinante con corte di rispetto per tre lati e con mappale 3137 sub 2
2. Comune di Nocera Inferiore foglio 1 mappale 3137 sub 2, cat. A/3 cl. 2 vani 1 alla via Caiano 43, stanza ad uso abitativo confinante con corte di rispetto per tre lati e con mappale 3137 sub 1

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

- Lotto Unico-

L'immobile è sito in via Caiano 43 località a confine con Fosso Imperatore di Nocera Inferiore in zona agricola E4 Zona agricola naturalistica con interventi per il tempo libero e l'Agriturismo, in cui sono assentibili solo opere per la conduzione del fondo agricolo.

il mappale FOGLIO=1 PARTICELLA=3137 CT ricade nelle seguenti Zone:

Livello	Descrizione	Copertura	Normativa
PUC Strutturale - Sistema insediativo (Tav. 2.5.1)	Zona E4 - Aree agricole ordinarie	totale	PUC_NORMATIVA/art10_NTA
PUC Strutturale - Carta dell'Unità di Paesaggio (Tav. 2.2)	C.1.1 - Pianura alluvionale nord occidentale	totale	//
Piano Urbanistico Territoriale P.U.T.	ZONA-7 - Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole	totale	P.U.T. Area Sorrentino-Amalfitana - L.R.35/87-BURC N.40/87 e s. m. i.

L'immobile insiste sulla particella 3137 di foglio 1 che con le particelle 3138 e 3136 di proprietà OMISSIS formano un unicum senza delimitazioni completamente chiuso da muro di cinta autorizzato con DIA n. 227 del 13.06.2008. Da via Caiano tramite cancello elettrico si accede ad un ampio giardino su part. 3138 su cui con servitù di passaggio si arriva alla corte esclusiva su particella 3137 su cui insiste sia l'abitazione sub 1 sia l'immobile sub 2 oggetto di Procedura, che affacciano poi sul giardino di particella 3136



Particella 3138



Particella 3137



Particella 3136

Tutte le opere realizzate, a parte il muro di recinzione, **non hanno titoli abilitativi**. Per una facile comprensione la sottoscritta CTU ha realizzato una planimetria divisa per colori con i quali individua le varie fasi di costruzione degli immobili avvalendosi sia di documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore che certifica l'esistenza nel 2006 di parte dell'immobile, sia degli atti notarili in cui si fa riferimento a parti dell'immobile sia di indicazioni del debitore OMISSIS per quanto riguarda i tempi di realizzo di parti degli immobili.

	realizzata antecedentemente al 2006 senza titolo autorizzativo e sottoposto ad accertamento
	realizzata antecedentemente al 2006 senza titolo autorizzativo
	realizzata antecedentemente al 1967
	realizzata tra il 2019 2020 senza titolo autorizzativo
	realizzata tra il 2023 2024 con trasformazione da garage a camera con bagno senza titolo autorizzativo



Da una iniziale piccola struttura antecedente al 1967 precisamente un piccolo fabbricato rurale realizzato per la conduzione del fondo agricolo (atto di divisione nn 21052/15899 del 12.07.1999 notaio OMISSIS) è stato realizzato negli anni l'intero immobile.

Realizzati antecedentemente al luglio 2006 essendovi presenza nell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.07.2006 per notaio OMISSIS Rep. 6359 racc.1933 in cui si descrive appartamento di due vani, cucina e doppi servizi. I due vani sono parte dell'ampliamento che ha portato al sequestro dell'immobile

Sempre del 2006 è l'ampliamento del preesistente corpo di fabbrica avente forma ad L in assenza di permesso di costruire che ha comportato sopralluoghi in data 16.03.2006 e 20.03.2006 del Comando di Polizia Municipale con conseguente sequestro ed ordinanza di demolizione. Con sentenza n. 42/2011 del 14.01.2011 si è provveduto al dissequestro del manufatto restituendolo all'avente diritto OMISSIS. Pertanto nel 2011 si è concluso l'iter penale ma non l'iter burocratico ed amministrativo non essendo stata presentata alcuna pratica in Sanatoria.

Tra il 2019 ed il 2020 sono state realizzate senza titoli abilitativi la cucina, il portico e la camera da letto n 3

Tra il 2023 ed il 2024 è stato realizzato e trasformato senza titolo abilitativo l'immobile sub 2 da garage a camera con bagno.

L'intera struttura sub1, a parte la piccola struttura iniziale, e il manufatto sub 2 realizzati senza alcun titolo abilitativo in base alle normative del PUC e del PRG del Comune di Nocera Inferiore non sono sanabili.



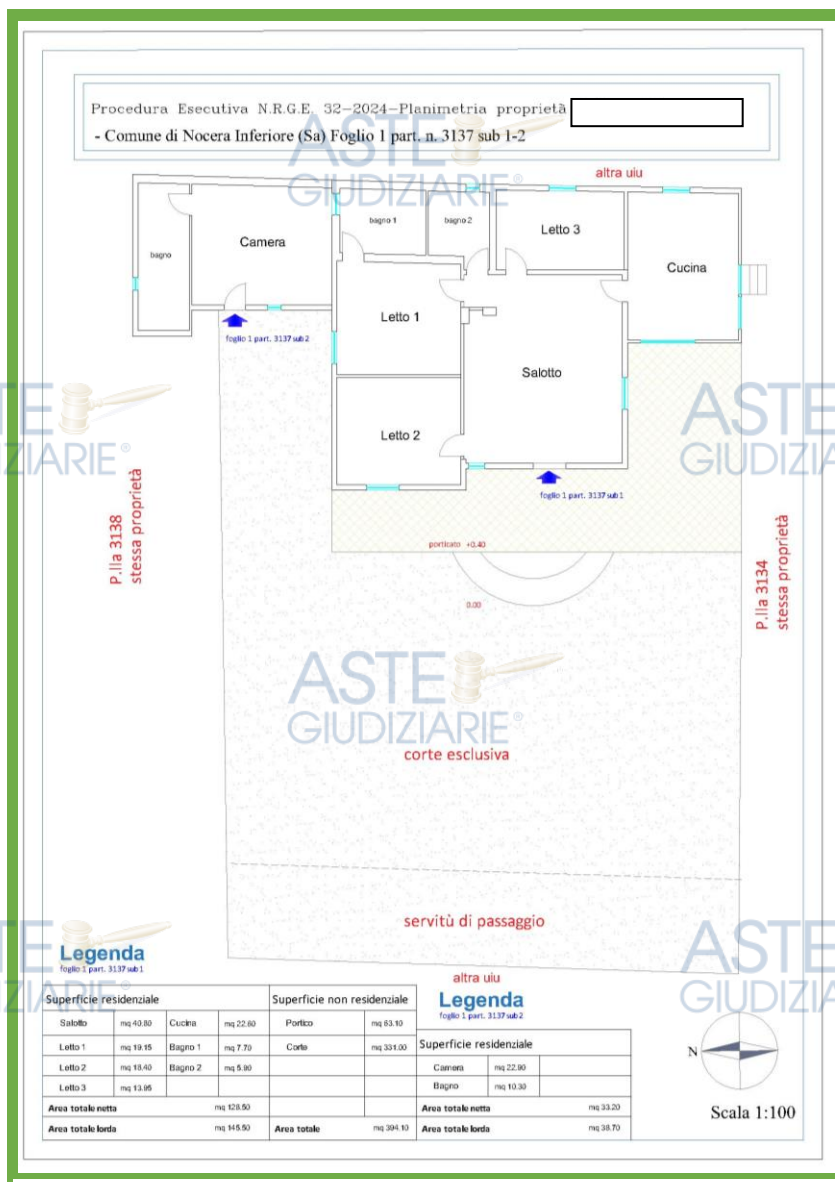
part. 3137 sub 2

part. 3137 sub1



portico

Inquadramento planimetrico (allegato n.4)



La struttura principale sub 1 è data da una villetta piano unico composta da salotto, cucina, n 3 camere da letto, n 2 bagni, con ampio portico, corte esclusiva.



L'immobile è in ottime condizioni con pavimentazione in cotto, gres effetto parquet nel bagno principale ed in cucina, porte in legno, infissi in legno con doppio vetro e camera d'aria, imposte alla romana in ferro, porta blindata, impianto di riscaldamento, camino.



- Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore, Via Caiano n.43 foglio 1 particella 3137 sub 1

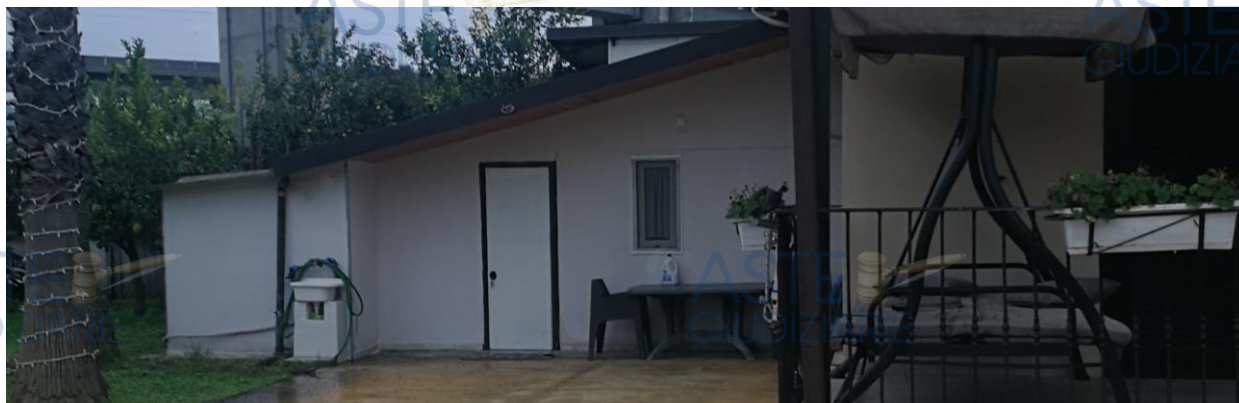
Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Salotto	mq. 40.80	Portico	mq 63.10
Letto 1	mq. 19.15	Corte	mq 331.00

Letto 2	mq. 18.40		
Letto 3	mq. 13.95		
Bagno1	mq. 7.70		
Bagno 2	mq. 5.90		
Cucina	mq. 22.60		
Area totale netta	mq. 128.50		
Area totale lorda	mq. 145.50	Area totale	mq 394.10

- Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore, Via Caiano n. 43 foglio 1 particella 3137 sub 2

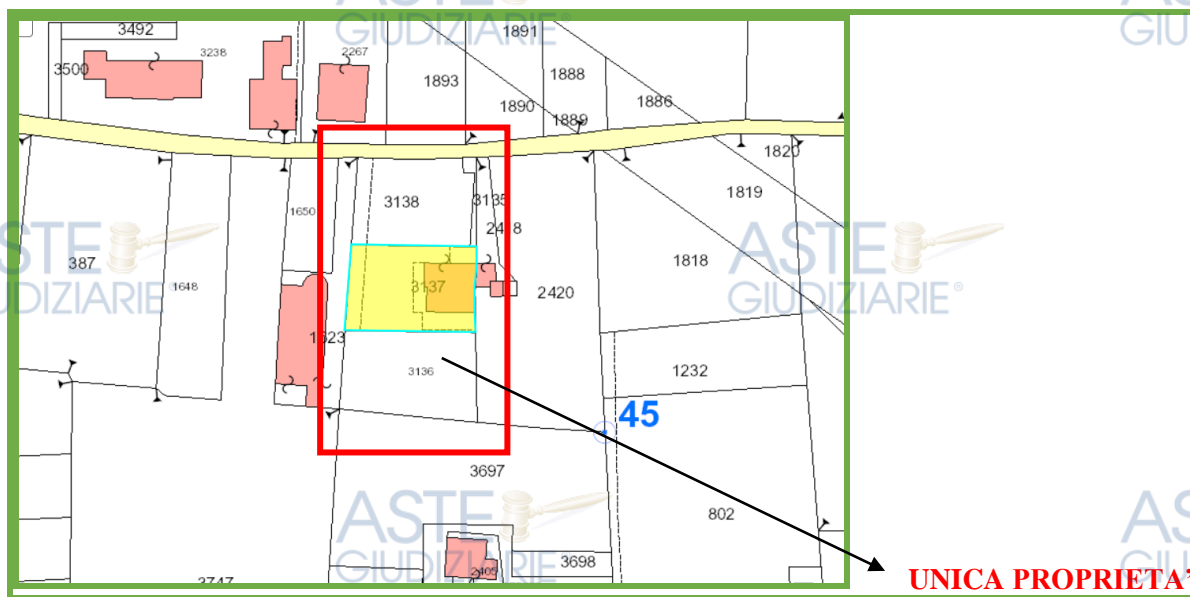
Superficie residenziale			
Camera	mq. 22.90		
Bagno	mq. 10.30		
Area totale netta	mq. 33.20		
Area totale lorda	mq. 38.70		

L'immobile sub 2, dato da un'unica camera con bagno è stato realizzato senza titolo abilitativo in un primo momento come garage e trasformato poi in dependance dell'immobile principale, è in buone condizioni con pavimento in gres grigio-beige, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica beige, doccia a pavimento con motivi azzurri a patchwork





Si può quindi parlare di un'unica struttura composta dall'immobile principale part. 3137 sub 1 e dalla dependance part. 3137 sub 2, anche se dalla ricostruzione planimetrica sembrerebbe che il bagno della dependance insista sulla particella 3138. Questo in virtù del fatto che le part. 3138-3137-3136, sono tutte di proprietà del debitore sig. OMISSIS e su queste sono state realizzate più manufatti che compongono la proprietà. Si precisa che il bene insistente su particella 3137 non è un bene intercluso essendo già presente una servitù di passaggio.



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore, Via Caiano 45 foglio 1 particella 3137 sub 1
- OMISSIS
- **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0178020, i beni identificati con il foglio n.1 part.Illa 3137 sub 1 cat. A/3, classe 1 Consistenza 4 vani Superficie catastale 130mq rendita € 351,19

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

- Annotazioni: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.12.2011

VARIAZIONE Modifica Identificativo del 09.12.2011. Pratica n.SA0731994 in atti dal 09.12.2011 Variazione per modifica identificativo (n.140436.1/2011)

- Annotazioni: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.03.2013

DIVISIONE del 11.03.2013 Pratica n. SA0081544 in atti dal 11.03.2013 DIVISIONE (n. 11670.1/2013)

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 09.12.2011

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - OMISSIS

ATTO del 04.07.2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede Montecorvino Rovella Rep. N.6359- Cessione di Diritti Reali a titolo Oneroso Nota presentata con Modello Unico n.22700.1/2006 Reparto PI di Salerno in atti dal 11.07.2006

SITUAZIONE dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16.01.2007

Foglio n.1 part.IIIa 3137 cat. A/3, classe 1 Consistenza 4 vani rendita € 351,19

VARIAZIONE nel Classamento del 16.01.2007. Pratica n.SA0018174 in atti dal 16.01.2007 di Classamento (n.1247.1/2007)

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 23.02.2006

Foglio n.1 part.IIIa 3137 cat. A/2, classe 2 Consistenza 5 vani rendita € 361,52

COSTITUZIONE del 23.02.2006. Pratica n.SA0056145 in atti dal 23.02.2006 COSTITUZIONE (n.956.1/2006)

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04.07.2006

OMISSIS Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 09.12.2011

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04.07.2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede Montecorvino Rovella Rep. n.6359- Cessione di Diritti (IST.628547/10) Voltura n.36457.1/2010- Pratica n.SA0721264 in atti dal 14.12.2010

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04.07.2006

OMISSIS Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni fino al 04.07.2006

ATTO del 04.07.2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede Montecorvino Rovella Rep. n.6359-
Cessione di Diritti a Titolo Oneroso Nota presentata con Modello Unico n.22700.1/2006 Reparto
PI di Salerno in atti dal 11.07.2006

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 23.02.2006

OMISSIS Proprietà 1/1 fino al 06.01.2006

COSTITUZIONE del 23.02.2006 Pratica n. SA0056145 in atti dal 23.02.2006 COSTITUZIONE
(n.956.1/2006)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 06.01.2006

OMISSIS Proprietà 1/3 fino al 04.07.2006

OMISSIS Proprietà 1/3 fino al 04.07.2006

OMISSIS Proprietà 1/3 fino al 04.07.2006

DENUNZIA (Nei passaggi per causa morte) del 06.01.2006- UR Sede di Pagani Volume 45 n.63
in data 20.03.2006- Successione Voltura n.10447.1/2006-Pratica n.SA0100094 in atti dal
05.04.2006

- Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore, Via Caiano 45 foglio 1 particella 3137 sub 2
- OMISSIS
- **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0178021, i beni identificati con il foglio n.1 part.lla 3137 sub 2 cat. A/3,
classe 2 Consistenza 1 vani Superficie catastale 0 rendita € 103,29

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.05.2020

Variazione Toponomastica del 15.05.2020 Pratica n.SA0059928 in atti dal 15.05.2020
Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.23096.1/2020)

- Annotazioni: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.12.2011

ALTRE del 09.12.2011 Pratica n. SA0731995 in atti dal 09.12.2011 (n.23436.1.2011)

- Annotazioni: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 09.12.2011

OMISSIS

- **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

ALTRE del 09.12.2011 Pratica n. SA0731995 in atti dal 09.12.2011 (n.23436.1.2011)

Dall'esame delle planimetrie catastali si notano differenze sostanziali con il rilievo effettuato in loco:
la planimetria catastale del sub 1 è parziale, manca la rappresentazione di due stanze e dell'intero

portico, la planimetria del sub 2 è mancante ed era in accertamento per Alta Valenza Fiscale (allegato n. 5)

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

LOTTO UNICO- Appartamento-

L'immobile insiste sulla particella 3137 di foglio 1 che con le particelle 3138 e 3136 di proprietà OMISSIS formano un unicum senza delimitazioni completamente chiuso da muro di cinta autorizzato con DIA n. 227 del 13.06.2008. Da via Caiano tramite cancello elettrico si accede ad un ampio giardino su part. 3138 su cui con servitù di passaggio si arriva alla corte esclusiva su particella 3137 su cui insiste sia l'abitazione sub 1 sia l'immobile sub 2 oggetto di Procedura, che affacciano poi sul giardino di particella 3136. Tutte le opere realizzate, a parte il muro di recinzione, **non hanno titoli abilitativi.**

La struttura principale sub 1 è data da una villetta piano unico composta da salotto, cucina, n 3 camere da letto, n 2 bagni, con ampio portico, corte esclusiva. L'immobile è in ottime condizioni con pavimentazione in cotto, gres effetto parquet nel bagno principale ed in cucina, porte in legno, infissi in legno con doppio vetro e camera d'aria, imposte alla romana in ferro, porta blindata, impianto di riscaldamento, camino. L'immobile sub 2, dato da un'unica camera con bagno è stato realizzato senza titolo abilitativo in un primo momento come garage e trasformato poi in dependance dell'immobile principale, è in buone condizioni con pavimento in gres grigio-beige, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica beige, doccia a pavimento con motivi azzurri a patchwork. Si può quindi parlare di un'unica struttura composta dall'immobile principale part. 3137 sub 1 e dalla dependance part. 3137 sub 2, anche se dalla ricostruzione planimetrica sembrerebbe che il bagno della dependance insista sulla particella 3138. Questo in virtù del fatto che le part. 3138-3137-3136, sono tutte di proprietà del debitore OMISSIS e su queste sono state realizzate più manufatti che compongono la proprietà.

Gli immobili, ad oggi, **non sono sanabili**, pertanto la sottoscritta CTU per una prima valutazione ha applicato proprio per le caratteristiche dei beni il valore

- medio del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- ha predisposto un computo metrico per l'abbattimento della struttura, essendo l'intera struttura priva di titolo autorizzativo ad eccezione del locale originale ante 1967

Per poter poi ottenere la stima effettiva del bene, la sottoscritta CTU ha valutato

- l'area di sedime calcolando il valore d'uso dell'intero immobile e quindi di godimento del bene su 10 anni.

- PREZZO BASE € 89.920,00

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

- DIVISIONE, trascritta ai nn.21052/15899 in data 12.07.1999 per atto Notaio OMISSIS del 28.06.1999, Rep. 25049/6868, divisione che scioglieva la comunione tra il sig. OMISSIS ed i germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e gli eredi di OMISSIS, conseguente al decesso del sig. OMISSIS, deceduto in data 27.01.1975, Denuncia di Successione presentata a Salerno il 29.11.1976 n. 12 vol. 507 e trascritta ai nn. 22998/20183
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 20.03.2006 n.63 vol- 45 per morte di OMISSIS il 06.01.2006- Eredità devoluta ai figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS unici legittimari
- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta ai nn.37701/22700 in data 04.07.2006 per atto Notaio OMISSIS con cui OMISSIS e OMISSIS la piena proprietà dei diritti pari ai 2/3 della consistenza immobiliare sita in Nocera Inferiore alla via Caiano 45 ciascuno titolare dei diritti pari ad 1/3 vendono al sig. OMISSIS (allegato n.6)

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

L'immobile è sito in via Caiano 43 località a confine con Fosso Imperatore di Nocera Inferiore in zona agricola E4 Zona agricola naturalistica con interventi per il tempo libero e l'Agriturismo, in cui **sono assentibili solo opere per la conduzione del fondo agricolo.**

Da una iniziale piccola struttura antecedente al 1967 precisamente un piccolo fabbricato rurale realizzato per la conduzione del fondo agricolo (atto di divisione nn 21052/15899 del 12.07.1999 notaio OMISSIS), è stato realizzato negli anni l'intero immobile.

Antecedentemente al luglio 2006 sono state realizzati una seconda camera da letto ed il salotto essendovi presenza nell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.07.2006 per notaio OMISSIS Rep. 6359 racc.1933 in cui si descrive appartamento di due vani, cucina e doppi servizi. I due vani sono parte dell'ampliamento che ha portato al sequestro dell'immobile.

Sempre del 2006 è l'ampliamento del preesistente corpo di fabbrica avente forma ad L in assenza di permesso di costruire che ha comportato sopralluoghi in data 16.03.2006 e 20.03.2006 del Comando di Polizia Municipale con conseguente sequestro ed ordinanza di demolizione. Con sentenza n. 42/2011 del 14.01.2011 si è provveduto al dissequestro del manufatto restituendolo all'avente diritto OMISSIS. Pertanto nel 2011 si è concluso l'iter penale ma non l'iter burocratico ed amministrativo non essendo stata presentata alcuna pratica in Sanatoria.

Tra il 2019 ed il 2020 sono state realizzate senza titoli abilitativi la cucina, il portico e la camera da letto n 3.

Tra il 2023 ed il 2024 è stato realizzato e trasformato senza titolo abilitativo l'immobile sub 2 da garage a camera con bagno.

Il bene, ad eccezione dell'iniziale locale antecedente al 1967, **ad oggi non è sanabile** (allegato n.7)

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura era occupato dalla ex consorte del debitore e dal figlio minorenni.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 28.01.1994 – Reg. Part.2030 Reg. Gen. 2494 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 42545 del 21.01.1994 Atto tra vivi-Donazione accettata- Immobili in San Valentino Torio-Soggetto Donatario
 - Trascrizione contro del 28.01.1994 – Reg. Part.2031 Reg. Gen. 2495 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 42545 del 21.01.1994 Atto tra vivi-Compravendita- Immobili in San Valentino Torio-Soggetto Venditore
 - Trascrizione a favore del 07.07.2006 – Reg. Part. 22700 Reg. Gen.37701 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 6359/1933 del 04.07.2006 Atto tra vivi – Cessione dei diritti reali a titolo oneroso – Immobili siti in Nocera Inferiore- Soggetto cessionario
 - 1. Trascrizione n. 36343 del 24.10.2024
 - Iscrizione contro del 07.07.2006– Reg. Part. 10759 Reg. Gen.37704 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep.6360 del 04.07.2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo- Immobili siti in Nocera Inferiore- Soggetto debitore
 - Trascrizione a favore del 23.06.2011 Reg. Part. 18561 Reg. Gen. 24762 Pubblico Uff. UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 1108/9990 del 012.11.2010Atto per causa morte- Certificato di Denunciata Successione- Immobili siti in Nocera Inferiore
 - Trascrizione contro del 10.03.2016 – Reg. Part. 7659 Reg. Gen.9578 Pubblico ufficiale Sezione Giurisdizionale Corte dei Conti Campania Rep. 67560/2016 del 24.02.2016 Atto Esecutivo o Cautelare- Decreto di Sequestro Conservativo– Immobili siti in Nocera Inferiore
 - 2. Annotazione n.1534 del 22.04.2016 Revoca Parziale sequestro conservativo
 - Trascrizione contro del 11.03.2024 Reg. Part. 8957 Reg. Gen. 10939 Pubblico Uff. UNEP Tribunale di Nocera Inferiore Rep. 720 del 14.02.2024 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Nocera Inferiore
 - Trascrizione a favore del 24.10.2024 Reg. Part.36343 Reg. Gen. 44467 Pubblico Uff. OMISSIS Rep. 6359/1933 del 04.06.2006 Atto per causa di morte-Accettazione di tacita eredità - Immobili siti in Nocera Inferiore
- Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22700 del 2006

Indagine per immobile: Foglio 1 particella 3137 sub 1 Comune di Nocera Inferiore

- Trascrizione del 10.03.2016– Reg. Part. 7659 Reg. Gen. 9578 Pubblico ufficiale Sezione giurisdizionale Repertorio 67560/2016 del 24.02.2016 Atto esecutivo o cautelare- Decreto di sequestro conservativo
1. Annotazione n. 1534 del 22.04.2016 (Revoca parziale sequestro conservativo)
- Trascrizione del 11.03.2024 – Reg. Part. 8957 Reg. Gen.10939 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 720 del 14.02.2024 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili

Indagine per immobile: Foglio 1 particella 3137 sub 2 Comune di Nocera Inferiore

- Trascrizione del 10.03.2016– Reg. Part. 7659 Reg. Gen. 9578 Pubblico ufficiale Sezione giurisdizionale Corte dei Conti Campania Repertorio 67560/2016 del 24.02.2016 Atto esecutivo o cautelare- Decreto di sequestro conservativo
- Annotazione n. 1534 del 22.04.2016 (Revoca parziale sequestro conservativo)
- Annotazione del 22.04.2016– Reg. Part. 1564 Reg. Gen. 16410 Pubblico ufficiale Sezione giurisdizionale Corte dei Conti Campania Repertorio 91/2016 del 11.04.2016 Annotazione a trascrizione Revoca Parziale sequestro conservativo
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7659 del 2016
- Trascrizione del 11.03.2024 – Reg. Part. 8957 Reg. Gen.10939 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 720 del 14.02.2024 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili (allegato n. 8)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

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

• **OMISSIS**

- Proprietà per 1000/1000-

Immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore alla via Caiano 45 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 part. 3137 sub 1 -2 **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU ha fatto una ricerca tramite le agenzie sul territorio (allegato n. 9) ed ha utilizzato il metodo della stima sintetica, mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. La banca dati dell'agenzia delle entrate per immobili simili riporta un valore

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA INFERIORE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE A NORD DEL CENTRO URBANO: VIE FIANO-CARRARA D'AMORE-CARRARA MASSERIA PESCHIERA-G.BOCCACCIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------	------------------

		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1000	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	980	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	770	1000	L	2,8	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1100	L	2,8	3,6	L

La valutazione del bene è stata fatta in due fasi: **Metodo stima sintetica**

1. considerato l'ottimo stato di conservazione, lo spazio esterno, il portico, i giardini, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore medio dei valori desunti dal borsino immobiliare per le abitazioni civili dell'Agenzia dell'entrate pari a **895 €/mq**

2. computo metrico per abbattimento struttura

LOTTO UNICO – Comune di Nocera Inferiore (SA)- Foglio n.1 part. 3137 sub 1- sub 2

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2024) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato:

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Immobile Sub 1-sub 2	184,20	1	184,20
Portico	63,10	25,00 mq 35%	8,75
		38,10 mq 10%	3,81
Corte	331,00	25,00 mq 35%	8,75
		306,00 mq 2%	6,12
Totale			211,63

VALUTAZIONE IMMOBILE: mq 211,63 x 895 € = € 189.408,85

Computo metrico per abbattimento struttura € 13.989,31 (allegato n.10)

Per ottenere il valore base d'asta:

Essendo **il bene non sanabile** è opportuno fare una valutazione sul valore d'uso e sul valore di sedime e quindi di godimento del bene in un periodo di 10 anni, lasso di tempo in cui possono verificarsi normative differenti o accertamenti di verifiche e conformità con relativo abbattimento per abuso.

Ufficio del territorio di SALERNO



Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.3 del 09/05/2005

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO Comuni di: CAMEROTA ,ISPANI ,SAN GIOVANNI A PIRO ,SANTA MARINA ,SAPRI ,TORRACA ,VIBONATI					REGIONE AGRARIA N°: 16 AGRO NOCERINO Comuni di: ANGRI ,CASTEL SAN GIORGIO ,NOCERA INFERIORE ,PAGANI ,ROCCAPIEMONTE ,SAN MARZANO SUL SARNO ,S Egidio D MONTE ALBINO ,SAN VALENTINO TORIO ,SARNO ,SCAFATI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	23660,00	SI	SI		62878,00			
BOSCO CEDUO	2202,00				2407,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	17964,00				15734,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	20901,00				89766,00			
FLOREALE IRRIGUO					97017,00			
FRUTTETO	12564,00				53894,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1351,00				1468,00			
NOCCIOLETO					46968,00			
NOCCIOLETO IRRIGUO					51664,00			
ORTO					70069,00			
ORTO IRRIGUO					96400,00			
PASCOLO	2613,00							
PASCOLO ARBORATO	2672,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	2084,00							
PRATO					18552,00			
QUERCETO	2906,00							
SEMINATIVO	6634,00				27535,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9276,00				37721,00			

Per calcolare il valore dell'area di sedime la sottoscritta CTU ha utilizzato i Valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio che per la provincia di Salerno sono fermi all'anno 2005, pertanto ha effettuato un aggiornamento dei prezzi del 10%.

Frutteto € 53.894,00 ad ettaro

Aggiornamento sui prezzi del 10% 5.389,40

Euro/Ha 59.283,40 ➡ 5,90 al mq

€ 5,90 x 579,15 mq = € 3.417,00 valore area di sedime

Calcolo del valore d'uso del bene sui 10 anni

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari il valore massimo di locazione

Fitto € 3,4/mq/ mese ➡ € 3,4 x 211,63 mq = € 720/ mese

€ 720 x 12 mesi = € 8640,00 x 10 anni = € 86.400,00 + area di sedime € 3.417,00

€ 86.400,00 + € 3.417,00 = € 89.820,00 VALORE BASE D'ASTA

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

• **OMISSIS**

- Proprietà per 1000/1000-

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dai registri degli Atti di Matrimonio del Comune di Ravello, anno 2004 – parte II – serie C e numero 14

Il giorno 08 giugno 2004 è stato celebrato il matrimonio tra OMISSIS e OMISSIS

Con atto in data 23.06.2006 a rogito del notaio dr. OMISSIS del distretto notarile di Salerno, Noc. Inferiore, V.Lucania e Sala C. , gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con Provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore, in data 14/03/2019 n. 3085/2018 è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto il 26/11/2018, fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (allegato n.11)

Valore base d'asta: (I semestre 2024)

Lotto Unico Euro 89.820,00

RIEPILOGO FINALE

- OMISSIS

- **Proprietà per 1000/1000**

- Comune di Nocera Inferiore foglio 1 mappale 3137 sub 1, cat. A/3 cl.1 vani 4 alla via Caiano 43, appartamento a piano terra confinante con corte di rispetto per tre lati e con mappale 3137 sub 2
- Comune di Nocera Inferiore foglio 1 mappale 3137 sub 2, cat. A/3 cl. 2 vani 1 alla via Caiano 43, stanza ad uso abitativo confinante con corte di rispetto per tre lati e con mappale 3137 sub 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

LOTTO UNICO- Appartamento-

L'immobile insiste sulla particella 3137 di foglio 1 che con le particelle 3138 e 3136 di proprietà OMISSIS formano un unicum senza delimitazioni completamente chiuso da muro di cinta autorizzato con DIA n. 227 del 13.06.2008. Da via Caiano tramite cancello elettrico si accede ad un ampio giardino su part. 3138 su cui con servitù di passaggio si arriva alla corte esclusiva su particella 3137 su cui insiste sia l'abitazione sub 1 sia l'immobile sub 2 oggetto di Procedura, che affacciano poi sul giardino di particella 3136. Tutte le opere realizzate, a parte il muro di recinzione, **non hanno titoli abilitativi**.

La struttura principale sub 1 è data da una villetta piano unico composta da salotto, cucina, n 3 camere da letto, n 2 bagni, con ampio portico, corte esclusiva. L'immobile è in ottime condizioni con pavimentazione in cotto, gres effetto parquet nel bagno principale ed in cucina, porte in legno, infissi in legno con doppio vetro e camera d'aria, imposte alla romana in ferro, porta blindata, impianto di riscaldamento, camino. L'immobile sub 2, dato da un'unica camera con bagno è stato realizzato senza titolo abilitativo in un primo momento come garage e trasformato poi in dependance dell'immobile principale, è in buone condizioni con pavimento in gres grigio-beige, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica beige, doccia a pavimento con motivi azzurri a patchwork. Si può quindi parlare di un'unica struttura composta dall'immobile principale part. 3137 sub 1 e dalla dependance part. 3137 sub 2, anche se dalla ricostruzione planimetrica sembrerebbe che il bagno della dependance insista sulla particella 3138. Questo in virtù del fatto che le part. 3138-3137-3136, sono tutte di proprietà del debitore sig. OMISSIS e su queste sono state realizzate più manufatti che compongono la proprietà.

Gli immobili, ad oggi, **non sono sanabili**, pertanto la sottoscritta CTU per una prima valutazione ha applicato proprio per le caratteristiche dei beni il valore

- medio del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- ha predisposto un computo metrico per l'abbattimento della struttura, essendo l'intera struttura priva di titolo autorizzativo ad eccezione del locale originale ante 1967

Per poter poi ottenere la stima effettiva del bene, la sottoscritta CTU ha valutato

- l'area di sedime calcolando il valore d'uso dell'intero immobile e quindi di godimento del bene su 10 anni.

PROVENIENZA:

- DIVISIONE, trascritta ai nn.21052/15899 in data 12.07.1999 per atto Notaio OMISSIS, del 28.06.1999, Rep. 25049/6868, divisione che scioglieva la comunione tra il sig. OMISSIS ed i germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e gli eredi di OMISSIS, conseguente al decesso del sig. OMISSIS, deceduto in data 27.01.1975, Denuncia di Successione presentata a Salerno il 29.11.1976 n. 12 vol. 507 e trascritta ai nn. 22998/20183
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 20.03.2006 n.63 vol- 45 per morte di OMISSIS il 06.01.2006- Eredità devoluta ai figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS unici legittimari
- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta ai nn.37701/22700 in data 04.07.2006 per atto Notaio OMISSIS con cui OMISSIS e OMISSIS la piena proprietà dei diritti pari ai 2/3 della consistenza immobiliare sita in Nocera Inferiore alla via Caiano 45 ciascuno titolare dei diritti pari ad 1/3 vendono al sig. OMISSIS

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è sito in via Caiano 43 località a confine con Fosso Imperatore di Nocera Inferiore in zona agricola E4 Zona agricola naturalistica con interventi per il tempo libero e l'Agriturismo, in cui **sono assentibili solo opere per la conduzione del fondo agricolo.**

Da una iniziale piccola struttura antecedente al 1967 precisamente un piccolo fabbricato rurale realizzato per la conduzione del fondo agricolo (atto di divisione nn 21052/15899 del 12.07.1999 notaio OMISSIS è stato realizzato negli anni l'intero immobile.

Antecedentemente al luglio 2006 sono state realizzati una seconda camera da letto ed il salotto essendovi presenza nell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.07.2006 per notaio OMISSIS Rep. 6359 racc.1933 in cui si descrive appartamento di due vani, cucina e doppi servizi. I due vani sono parte dell'ampliamento che ha portato al sequestro dell'immobile.

Sempre del 2006 è l'ampliamento del preesistente corpo di fabbrica avente forma ad L in assenza di permesso di costruire che ha comportato sopralluoghi in data 16.03.2006 e 20.03.2006 del Comando di Polizia Municipale con conseguente sequestro ed ordinanza di demolizione. Con sentenza n.

42/2011 del 14.01.2011 si è provveduto al dissequestro del manufatto restituendolo all'avente diritto OMISSIS. Pertanto nel 2011 si è concluso l'iter penale ma non l'iter burocratico ed amministrativo non essendo stata presentata alcuna pratica in Sanatoria.

Tra il 2019 ed il 2020 sono state realizzate senza titoli abilitativi la cucina, il portico e la camera da letto n 3

Tra il 2023 ed il 2024 è stato realizzato e trasformato senza titolo abilitativo l'immobile sub 2 da garage a camera con bagno.

Il bene, ad eccezione dell'iniziale locale antecedente al 1967, **ad oggi non è sanabile**

Valore base d'asta: (I semestre 2024)

Lotto Unico: Euro 89.820,00

Rassegnando il mandato ricevuto all' Ill.mo G.E. Dott. Pasquale Velleca e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato n.1 – Comunicazione accessi

- “ n.2 – Verbali
- “ n.3 – Certificazione notarile
- “ n.4 – Planimetrie
- “ n. 5 – Visure storiche catastali
- “ n. 6 – Titolo di proprietà
- “ n. 7 – Documentazione rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Quotazione Agenzie Immobiliari
- “ n. 10 – Computo metrico
- “ n. 11 – Estratto di matrimonio
- “ n. 12 – Fotografie