

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 35/2020

PERIZIA DI STIMA

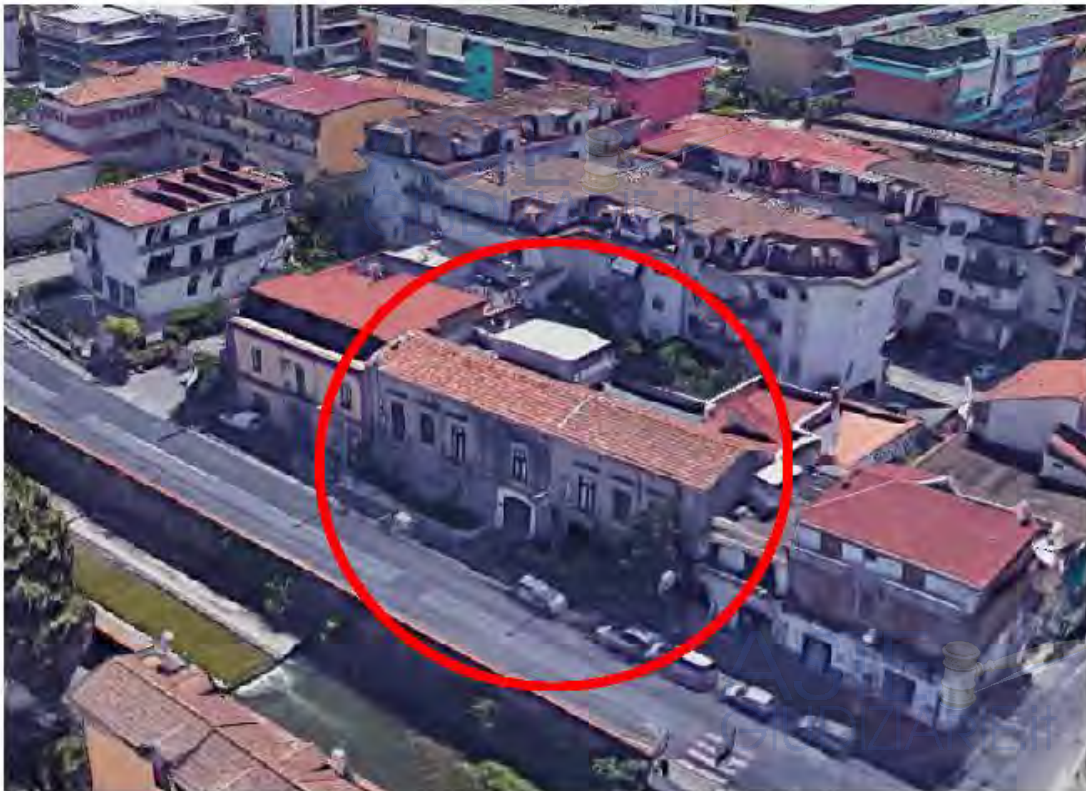
Creditore procedente: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa TROISI MARIA

IMMOBILI IN NOCERA SUPERIORE (SA)



Castellammare di Stabia, 26/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Arch. Antonio COPPOLA



1. PREMessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it


INDICE

PREMESSA	20
RISPOSTA AL QUESITO 1	23
RISPOSTA AL QUESITO 2	25
RISPOSTA AL QUESITO 3	67
RISPOSTA AL QUESITO 4	82
RISPOSTA AL QUESITO 5	85
RISPOSTA AL QUESITO 6	87
RISPOSTA AL QUESITO 7	93
RISPOSTA AL QUESITO 8	100
RISPOSTA AL QUESITO 9	101
RISPOSTA AL QUESITO 10	101
RISPOSTA AL QUESITO 11	101
RISPOSTA AL QUESITO 12	102
RISPOSTA AL QUESITO 13	116
RISPOSTA AL QUESITO 14	116
CONCLUSIONI	117
INDICE ALLEGATI	119

ASTE
GIUDIZIARIE.it




Relazione Dell'Esperto

Il sottoscritto Arch. Antonio Coppola, iscritto degli Architetti P.P. C. della provincia di Napoli con numero 7038, è stato nominato Esperto nella Procedura Esecutiva, R.G.E. N. 35/2020 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], con decreto di nomina del 12 maggio 2022.

Il sottoscritto nominato Esperto si recava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore per chiedere, prendere visione ed estrarre copia dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

L'Esperto riferisce dunque sui beni immobili della procedura in riferimento ai Quesiti posti nel verbale di conferimento incarico e riportati di seguito:

1) QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), 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.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato;

indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGRI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

2) QUESITO n. 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** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, 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.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

3) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.

(producendo sempre la relativa documentazione di supporto):

- deve precisare **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

4) QUESITO n. 4: **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde

in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

5) QUESITO n. 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 intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti

fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio,

precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

6) QUESITO n. 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**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto

contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri;deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta,

l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

7) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

8) QUESITO n. 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 ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del

Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo

base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

9) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

10) QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od 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 pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

11) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (*Market Approach*), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

13) QUESITO n. 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.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

14) 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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Allo scopo di rispondere ai quesiti il sottoscritto ha proceduto all'esamina della documentazione già in atti ed ha eseguito una serie di macroattività ed in particolare:

- la verifica della completezza della documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- l'identificazione e la descrizione attuale dei beni;
- l'acquisizione dei titoli di provenienza;
- la verifica dello stato di possesso e l'acquisizione degli atti;
- la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale e relativa certificazione;
- la verifica dell'esistenza di censi, livelli o altro uso civico gravante sui beni e relativa certificazione;

- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e acquisizione dei titoli legittimanti;
- la verifica della possibilità di formazione di lotti;
- la determinazione del valore del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ha concordato con il Custode l'avv. Giuseppina Parrilli di effettuare n°. 2 accessi nei giorni 16/06/2022 e 1/07/2022 e sui luoghi del contenzioso per eseguire le operazioni peritali. **(All. n° 1 - Verbali di sopralluogo).**

Il sottoscritto ha poi verificato la completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato **certificazione notarile sostitutiva.**

La certificazione

Nella certificazione del **20.03.2022**, il notaio dott. Aniello Calabrese, certifica che:

le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari oggetto dell' atto di pignoramento del 21.02.2020 notificato il 29.01.2020 dal Tribunale di Nocera Inferiore a richiesta di [REDACTED] nato a Salerno il 31 agosto 1974, in danno della società [REDACTED] con sede in Nocera Superiore - C.F./P.I: [REDACTED], sono le seguenti:

1) Risultanze visure catastali:

Catasto Fabbricati di Nocera Superiore:

-ditta [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000;

fol. 3 - p.lla 563/3 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq. 31
- superficie catastale mq. 42 - Rendita Euro 33,62 - via Nazionale n. 357 piano T;

fol. 3 - p.lla 563/4 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq. 31 - superficie catastale mq. 53 - Rendita Euro 33,62 - via Nazionale n. 357 piano T;

fol. 3 - p.lla 563/5 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq. 39 - superficie catastale mq. 49 - Rendita Euro 42,30 - via Nazionale n. 357 piano T;

fol. 3 - p.lla 563/7 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 8,5 - superficie catastale mq. 436, totale escluse aree scoperte mq. 436 - Rendita Euro 377,53 - via Nazionale n. 357 piano 1;

fol. 3 - p.lla 563/9 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 11,5 - superficie catastale mq. 438, totale escluse aree scoperte mq. 422 - Rendita Euro 510,78 - via Nazionale n. 357 piano 1-2.

La particella 563 con i relativi subalterni riaccatastata con gli attuali identificati in data 13.04.1985.

Catasto Terreni di Nocera Superiore:

-ditta S. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Nocera Superiore proprietà per 1000/1000:

fol. 3 - p.lla 2834 - fabb. da accert. - superficie are 01.90;

fol. 3 - p.lla 2835 fabb. da accert. - superficie are 04.00.

Le particelle 2834 e 2835 originate dalla soppressione della particella 542 giusta frazionamento catastale del 21.06.1986 n. 983 e successive variazioni identificativi per allineamento mappe del 19.01.2005 protocolli n.ri SA0020266 e SA0020268 del 19.01.2005.

2) Risultanze visure presso i Registri Immobiliari di Salerno al 20 marzo 2020:

Trascrizione a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Nocera Superiore proprietà per 1000/1000:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Trascrizione n.ri 1730/1530 del 14.01.1974 a favore della società in nome collettivo " [REDACTED] con sede in Nocera Superiore e contro, [REDACTED] nato a Cava de' Tirreni il 28.08.19 [REDACTED] nata a Cava de' Tirreni il 30.09.19 [REDACTED] nata a Cava de' Tirreni il 28.04.19 [REDACTED] nata a Cava de' Tirreni il 08.03.19 [REDACTED] a Nocera Superiore il 27.04.19 [REDACTED] nata a Nocera Superiore il 04.11.19 [REDACTED] nata a Nocera Superiore il 19.10.19 [REDACTED] nato a Nocera Superiore il 05.07.19 [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cava de' Tirreni il 20.12.1898, relativa ad atto di costituzione di società in nome collettivo per Notaio Renato Maranca del 31.12.1973 di Nocera Inferiore, col quale i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] conferiscono alla Società il seguente immobile in Nocera Superiore alla via Nazionale:

- capannoni e spiazzi con annesso fabbricato costituito da piano terra e primo piano.

In catasto terreni al fol. 3 p.lle 958 are 8.50 - 517 are 13.92 - 561 are 38.38 e in catasto fabbricati al fol. 3 p.lle 541/2 - 563/2 p.t. - 541/1 - 561 - 563/1 p.t.

TRASCRIZIONI CONTRO

2. Trascrizione di pignoramento immobiliare n.ri 6695/5294 del 21.02.2020 a favore di [REDACTED] nato a Salerno il 31 agosto 19 [REDACTED] e contro, la società [REDACTED] con sede in Nocera Superiore relativa ad verbale di pignoramento immobili notificato il 29.01.2020 dal Tribunale di Nocera Inferiore, rep. n. 1073.

Il pignoramento viene trascritto per la somma di Euro 129.132,39 oltre imposta di registrazione della sentenza n. 107372018, interessi e spese successive con tutte le accessioni.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 21 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

accessori, pertinenze, dipendenze, sopraelevazioni, ampliamenti e diritti in genere, nulla escluso o eccettuato e grava, per la piena proprietà, sui seguenti beni in Nocera Superiore:

- locale di mq. 31 - catasto fabbricati fol. 3 - p.lla 563/3;
- locale di mq. 31 - catasto fabbricati fol. 3 - p.lla 563/4;
- locale di mq. 39 - catasto fabbricati fol. 3 - p.lla 563/5;
- abitazione di vani catastali 8,5 - catasto fabbricati fol. 3 p.lla 563/7;
- abitazione di vani catastali 11,5 - catasto fabbricati fol. 3 p.lla 563/9;
- terreno di are 1.90 - catasto terreni fol. 3 p.lla 2834;
- terreno di are 04.00 - catasto terreni fol. 3 p.lla 2835.

Si precisa che le particelle 2834 e 2835 del catasto terreni derivano dal frazionamento della particella 541 rispettivamente sub c) e sub d), ancora identificati come fabbricato da accertare.

ISCRIZIONI CONTRO

NULLA

Pagani, lì 20 marzo 2020

L'esperto ha provveduto a verificare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** degli esecutati.

La documentazione prodotta dalla parte procedente appare essere incompleta in quanto risultano allegati:

1 - Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari;

Non risultano allegati gli Estratti storici del Catasto né l'Estratto di Mappa, i quali sono stati acquisiti dal sottoscritto.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 22 -

Risposta ai quesiti

1) RISPOSTA AL QUESITO n.° 1

Gli immobili pignorati sono costituiti dalla quota intera dei beni. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore.

Non vi sono "difformità formali" tra i dati di identificazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento alla data del pignoramento medesimo.

Vi sono "difformità sostanziali" consistenti in diversa distribuzione di fatto di alcuni dei vani accatastrati, nonché accorpamento tra i sub 3 e 4 al piano terra, fusione dell'ambiente caldaia e androne comune con l'appartamento creatosi a piano terra, il tutto realizzato senza alcun titolo abilitativo o variazione catastale, così come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 3.

L'esperto ha effettuato sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari di Google Earth® levata 2018 con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

L'Esperto ha proceduto alla formazione di **Numero 4 (quattro) Lotti Plurimi**, così composti:

1) DUE LOCALI COMMERCIALI adattati ad ABITAZIONE – della consistenza di **90,41 mq** (64,98 + 25,43 mq) – attualmente utilizzato come appartamento con la trasformazione di un ex androne comune in cucina ed il locale caldaia in bagno. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 3 e 4 – categoria C/2, Piano Terra e parte del ex sub 2 accatastato come B.C.N.C..

Il bene così costituito, confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con androne comune (ex sub 1 part. 563 del foglio 3).

2) UN APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO più SOFFITTA E TERRAZZO IN SECONDO PIANO – Composto da un piano primo della consistenza di **233 mq** calpestabili, attualmente utilizzato come appartamento, la soffitta è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 94,25 mq con annesso terrazzo di 33,55 mq. Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 7 – categoria A/2, 8,5 vani – Piano Primo e Secondo.

Il bene così costituito, confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con sub 9 part. 563 del foglio 3 (ovvero part 2834 FU D Accertamento).

3) LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO – Composto da un piano terraneo costituito da un vano della consistenza catastale di 38,22 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 5 – consistenza 39 mq – categoria C/2, Piano Terra.

Il bene confina ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), a nord con sub 9 part. 563 del foglio 3, a sud con particella 517 (corte urbana) del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

4) ABITAZIONE di tipo civile – Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in secondo piano, della

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 24 -

consistenza di 287 mq di superficie calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq. Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 9 - categoria A/2, 11,5 vani - Piano Terra, Primo e Secondo. Il bene confina a nord con la via Nazionale, ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1) ed in parte con sub 7 part. 563 del foglio 3, a sud con particelle 563 sub. 5 del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Estratto di Mappa Catastale e nell'Elaborato Planimetrico acquisiti dal Catasto (**Allegati n. 2.1 e 2.2**).

2) RISPOSTA AL QUESITO n.° 2

L'inizio delle operazioni di consulenza sui luoghi è stato fissato dal Custode e concordato con il sottoscritto, per il giorno 16.06.2022, presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva e siti nel Comune di Nocera Superiore (SA).

In tale accesso e nei successivi che sono avvenuti, il sottoscritto Esperto Stimatore oltre a verificare la toponomastica delle strade dichiarate negli atti depositati, ha accertato la esatta corrispondenza tra i luoghi e la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Ha rilevato gli accessi, la consistenza delle parti comuni, i confini, la qualità dei materiali e lo stato di conservazione degli immobili.

Ha effettuato rilievi fotografici e misurazioni di riscontro da poter poi rapportare alle planimetrie catastali.

La massa dei 7 (sette) immobili pignorati è così composta:

- 1) **Locale commerciale categoria catastale C/2.** L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Locale Commerciale di categoria catastale C/2, posto al livello stradale, di forma quadrata, della consistenza di 31 mq, censito

nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 3.

L'immobile pignorato ha accesso da un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette direttamente sulla strada pubblica.

Nel fabbricato non esiste condominio legalmente costituito.

Il presente immobile era costituito originariamente da un unico ambiente con finestra sulla via Nazionale, attualmente esso è stato fuso con l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 4, con porticato comune trasformato in veranda e con locale caldaia posto al piano terra, appartenente all'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 7 ed attualmente trasformato in bagno

Il locale costruito per esigenze commerciali, è censito in N.C.E.U. al foglio 3 particella n. 563 sub 3 - categoria C/2 classe 2; R.C. Euro 33,62; VIA NAZIONALE n. 357 Piano T; L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta [REDACTED]

Sede in NOCERA SUPERIORE (SA) (c [REDACTED])

Il fabbricato è costituito da struttura in muratura di tufo e calcestruzzo cementizio armato.

L'immobile è dotato di ampie finestre o porte-finestre su tutti i lati consentendo una sufficiente illuminazione naturale degli ambienti. Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono buone.

Discrete sono le condizioni generali di manutenzione dei prospetti del fabbricato. L'aspetto esteriore del fabbricato è dalle linee costruttive piuttosto semplici, l'altezza utile interna è di 3,30 mt. L'intero fabbricato è costituito da tre livelli.



Portone d'accesso allo stabile

L'ambiente d'ingresso reso unico con il sub 4 di stessa particella e foglio è pavimentato con lastre in marmo bianco e relativa greca in marmo verde. Ulteriore ingresso avviene dalla cucina che precedentemente era un portico comune allo stabile e che a nord rimette sul sub 3 di che trattasi e ad est sul bagno ottenuto dal locale caldaia, in precedenza riportato in catasto come parte del sub 7 in piano terra. La cucina prospetta poi sulla corte comune che è stata adibita in parte a giardini di possesso esclusivo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia in discrete condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 27 -



Veduta da est del sub 3, ormai fuso in un unico ambiente con il sub 4

La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegati n. 3.1**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo esterno, l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e sono tinteggiati di colore rosa pesca le prime e di colore bianco i secondi.

Da rilevare che i locali interni risultano leggermente difforni per distribuzione spaziale rispetto alla **Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975**. Per gli ulteriori lavori di trasformazione già eseguiti non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, per detti lavori va chiesto accertamento di conformità ai fini di

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 28 -

un eventuale sanatoria, come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

Il pignorato è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Il locale commerciale si trova in una località centrale in un contesto urbano misto commerciale/artigianale e residenziale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino. Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. L'immobile è ad una distanza di circa 2,0 km dall'uscita Autostradale della A3 - casello di Cava dei Tirreni.

Il bene confina a nord con via Nazionale, a sud con androne comune-cassa scale, ad ovest con l'androne d'accesso al complesso e ad est con sub 4 ovvero a seguito di fusione con particella 562 del foglio 3 (proprietà aliena).

Il fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300**.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi (All. n.° 3.1)**.

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

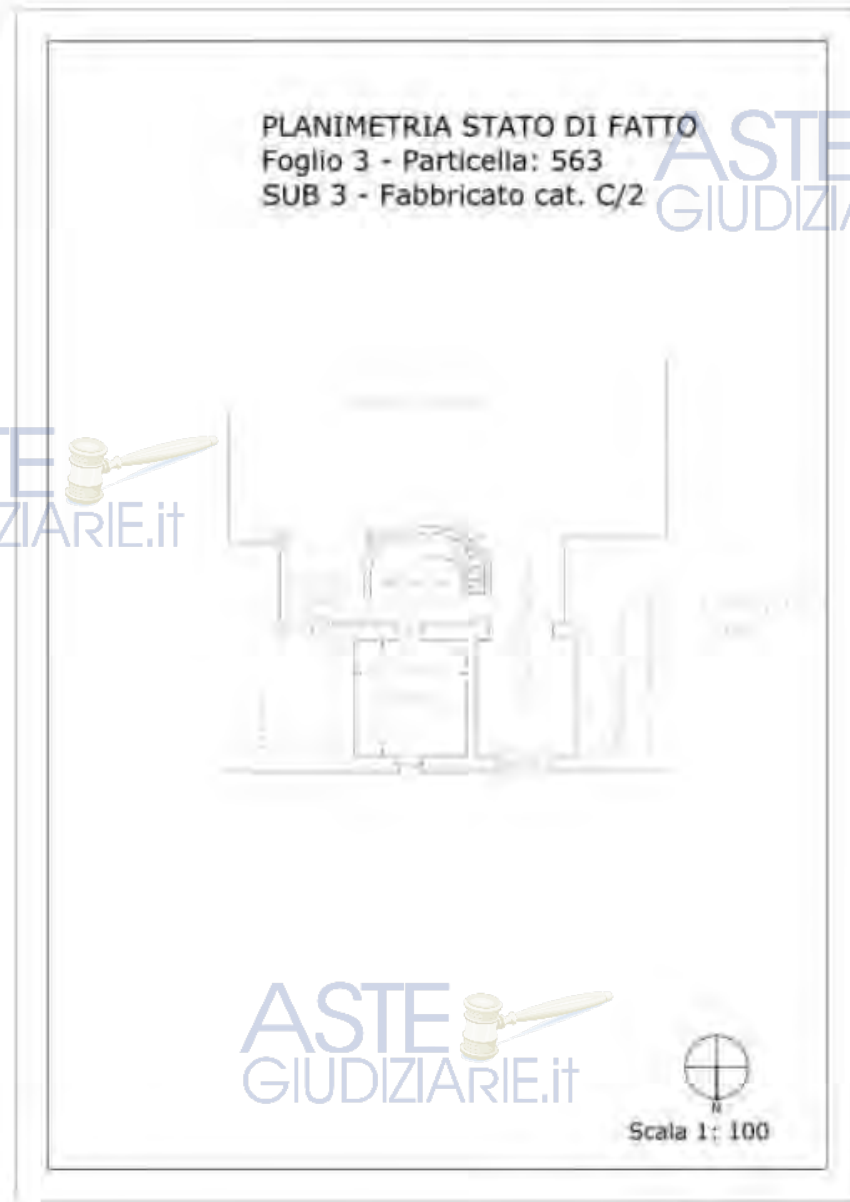


TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
Lotto Commerciale particella 563 sub 3 del foglio 3			
Superficie sub 3	31,91	Nord-Sud	Buone

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 30 -

2) Locale commerciale categoria catastale C/2. L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Locale Commerciale di categoria catastale C/2, posto al livello stradale, di forma quadrata, della consistenza di 31 mq, censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 4.

L'immobile pignorato ha accesso da un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette direttamente sulla strada pubblica.

Nel fabbricato non esiste condominio legalmente costituito.

Il presente immobile era costituito originariamente da un unico ambiente con finestra sulla via Nazionale, attualmente esso è stato fuso con l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 3, con porticato comune trasformato in veranda e con locale caldaia posto al piano terra, appartenente all'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 7 ed attualmente trasformato in bagno

Il locale costruito per esigenze commerciali, è censito in N.C.E.U. al foglio 3 particella n. 563 sub 4 - categoria C/2 classe 2; R.C. Euro 33,62; VIA NAZIONALE n. 357 Piano T; L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta [REDACTED]

Sede in NOCERA SUPERIORE (SA) ([REDACTED]).

Il fabbricato è costituito da struttura in muratura di tufo e calcestruzzo cementizio armato.

L'immobile è dotato di ampie finestre o porte-finestre su tutti i lati consentendo una sufficiente illuminazione naturale degli ambienti. Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono buone.

Discrete sono le condizioni generali di manutenzione dei prospetti del fabbricato. L'aspetto esteriore del fabbricato è dalle linee costruttive piuttosto semplici, l'altezza utile interna è di 3,30 mt. L'intero fabbricato è costituito da tre livelli.

L'ambiente, reso unico con il sub 3 di stessa particella e foglio è pavimentato con lastre in marmo bianco e relativa greca in marmo verde. Ulteriore ingresso avviene dalla cucina che precedentemente era un portico comune allo stabile e che a nord rimette sul sub 3 di che trattasi e ad est sul bagno ottenuto dal locale caldaia, in precedenza riportato in catasto come parte del sub 7 in piano terra. La cucina prospetta poi sulla corte comune che è stata adibita in parte a giardini di possesso esclusivo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia in discrete condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.



Veduta da ovest del sub 4, ormai fuso in un unico ambiente con il sub 3



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



Veduta della cucina realizzata all'interno dell'ex portico comune



Veduta del bagno realizzato nell'ex locale caldaia facente parte del sub 7 in piano terra

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 33 -



La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegati n. 3.2**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo esterno, l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e sono tinteggiati di colore rosa pesca le prime e di colore bianco i secondi.

Da rilevare che i locali interni risultano leggermente difformi per distribuzione spaziale rispetto alla **Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975**. Per i gli ulteriori lavori di trasformazione già eseguiti non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, per detti lavori va chiesto accertamento di conformità ai fini di un eventuale sanatoria, come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

Il pignorato è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Il locale commerciale si trova in una località centrale in un contesto urbano misto commerciale/artigianale e residenziale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino. Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. L'immobile è ad una distanza di circa 2,0 km dall'uscita Autostradale della A3 - casello di Cava dei Tirreni.

Il bene confina a nord con via Nazionale, a sud con androne comune-cassa scale, ad ovest con l'androne d'accesso al complesso e ad est con sub 4 ovvero a seguito di fusione con particella 562 del foglio 3 (proprietà aliena).

Il fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APS8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 34 -

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300.**

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi (All. n.° 3.2).**



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 35 -

La superficie calpestabile è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
--------------	---------------------------------	-------------	------------

Lotto Commerciale particella 563 sub 3 e 4 del foglio 3 ed ulteriori superfici in stessa ditta			
Superficie sub 3 e sub 4	64,98	Nord-Sud	Buone
Superficie cucina	18,98	Sud	Buone
Superficie bagno	6,45	Sud	Discrete

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

PIANO TERRA			
Superficie sub 3 e sub 4	64,98	100	64,98
Superficie cucina	18,98	100	18,98
Superficie bagno	6,45	100	6,45
Pareti Esterne e Interne Esclusive	22,1	100	22,1
Totale	Superficie commerciale		112,51
	Superficie commerciale (c.t.)		113

3) Locale commerciale categoria catastale C/2. L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Locale Commerciale di categoria catastale C/2, posto al livello stradale, di forma quadrata, della consistenza di 39 mq, censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 5.

L'immobile pignorato ha accesso da un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette direttamente sulla strada pubblica. Ulteriore accesso di prossimità è costituito da varco d'accesso carrabile a sud, mediante viale di penetrazione al Parco delle [REDACTED].

Nel fabbricato a cui appartiene l'immobile esecutato, non esiste condominio legalmente costituito.



Veduta del varco d'accesso secondario a sud, in diretta prossimità del sub 5

Il presente immobile è costituito da un unico ambiente con accesso diretto dalla corte comune, dispone inoltre di finestre a sud e ad ovest.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 37 -

Il locale costruito per esigenze commerciali, è censito in N.C.E.U. al foglio 3 particella n. 563 sub 5 - categoria C/2 classe 2; R.C. Euro 42,30; VIA NAZIONALE n. 357 Piano T; L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta [REDACTED]

Sede in NOCERA SUPERIORE (SA) (c. [REDACTED]).

Il fabbricato è costituito da struttura in muratura di tufo e calcestruzzo cementizio armato.

L'immobile è dotato di finestre a nastro che consentono una sufficiente illuminazione naturale degli ambienti. Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono scarse poiché le pareti ed il soffitto sono intonacati a rustico e senza alcun imbiancamento.

Discrete sono le condizioni generali di manutenzione dei prospetti del fabbricato. L'aspetto esteriore del fabbricato è dalle linee costruttive piuttosto semplici, l'altezza utile interna è di 3,30 mt. L'intero fabbricato è costituito da tre livelli.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veduta dell'ambiente verso ovest

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it



Veduta dell'ambiente verso est

L'ambiente è pavimentato con mattonelle di colore ocra. L'impianto elettrico è del tipo a vista in cattive condizioni manutentive e non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

Da rilevare che i locali interni risultano leggermente difformi per distribuzione spaziale rispetto alla **Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975**. Per gli ulteriori lavori di trasformazione già eseguiti non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, per detti lavori va chiesto accertamento di conformità ai fini di un eventuale sanatoria, come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

Il pignorato è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Il locale commerciale si trova in una località centrale in un contesto urbano misto commerciale/artigianale e residenziale, a

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



poche centinaia di metri dal centro cittadino. Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. L'immobile è ad una distanza di circa 2,0 km dall'uscita Autostradale della A3 - casello di Cava dei Tirreni.

Il bene confina a nord con via Nazionale, a sud con androne comune-cassa scale, ad ovest con l'androne d'accesso al complesso e ad est con sub 4 ovvero a seguito di fusione con particella 562 del foglio 3 (proprietà aliena).

Il fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300.**

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi (All. n.° 3.3).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

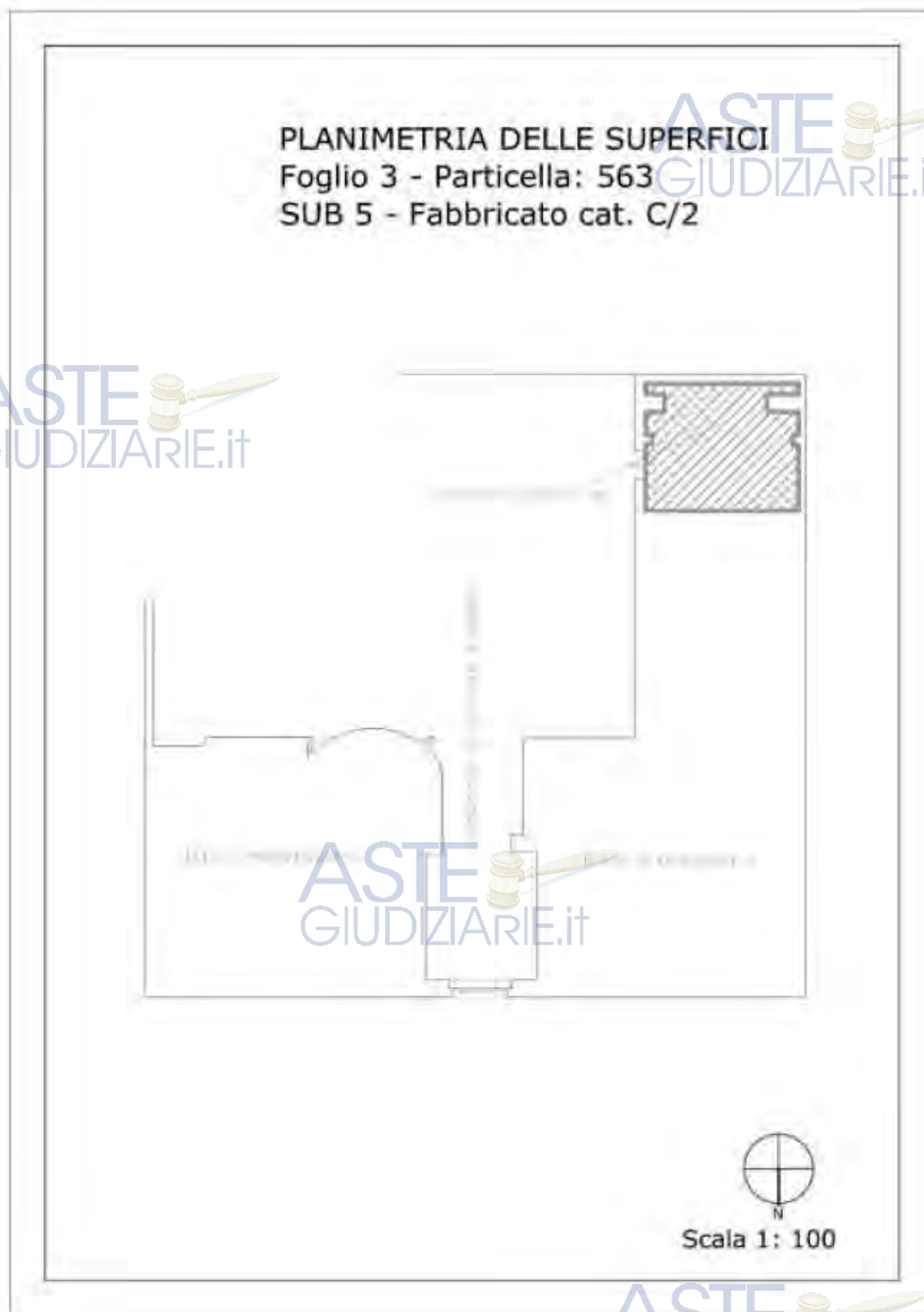
e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 40 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 41 -

La superficie calpestabile è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
--------------	---------------------------------	-------------	------------

Lotto Commerciale particella 563 sub 5 del foglio 3			
Locale commerciale in sub 5	38,22	Sud-Ovest	Scarse

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

PIANO TERRA			
Superficie sub 5	38,22	100	38,22
Pareti Esterne e Interne Esclusive	9,83	100	9,83
Totale	Superficie commerciale		48,05
	Superficie commerciale (c.t.)		48

4) Appartamento categoria catastale A/2. L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Appartamento di categoria catastale A/2, posto originariamente su tre livelli, di forma rettangolare, della consistenza di 233 mq calpestabili al piano primo, attualmente utilizzato come appartamento, ed una soffitta che è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 94,25 mq con annesso terrazzo di 33,55 mq., il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 7.

L'immobile pignorato ha accesso da una scala che rimette su di un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette poi direttamente sulla strada pubblica. Ulteriore accesso di prossimità è costituito da varco d'accesso carrabile a sud, mediante viale di penetrazione al Parco [REDACTED].

Nel fabbricato a cui appartiene l'immobile esecutato, non esiste condominio legalmente costituito.



Veduta del salone dell'appartamento in primo piano identificato in sub 7

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 43 -



Veduta della veranda posta al primo piano del sub 7

L'immobile, attualmente arredato è abitato da uno degli eredi della ditta eseguita insieme alla sua famiglia, versa all'interno in buono stato di conservazione, con tinteggiature integre e senza macchie di muffe o infiltrazioni. Vanno eseguite solo opere di manutenzione ordinaria.

Le rifiniture sono di buona qualità: infissi esterni in legno laccato bianco e tapparelle esterne in pvc color marrone, porta d'ingresso con serratura blindata, serramenti interni in legno di buona qualità.

La pavimentazione è costituita principalmente da mattonelle di grande dimensione di colore chiaro o da parquet del tipo doussié di colore ambrato. La cucina è pavimentata con mattonelle di colore bianco con tozzetti neri negli angoli ed è rivestita con mattonelle bicottura bianche solo in corrispondenza del piano cottura-preparazione.



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



Veduta della cucina posta al primo piano del sub 7



Veduta della camera da letto posta al primo piano del sub 7

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 45 -



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



Veduta del salottino posto al primo piano del sub 7

Le terrazze sono pavimentate con mattonelle 20 x 20 cm di colore bianco.

I bagni sono pavimentati con mattonelle di colore bianco di formato quadrato con bozzetti di colore nero negli angoli mentre i rivestimenti murari sino all'altezza di 1,10 mt sono costituiti da pannelli ceramici di colore bianco ad effetto boiserie.

I servizi igienici sono di colore bianco e di ottima qualità, la rubinetteria è costituita da miscelatori a doppio comando, lo sciacquone è del tipo ad incasso, il bagno principale è dotato di un elegante vasca in ghisa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 46 -





Veduta del bagno principale posto al primo piano del sub 7

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e sono tinteggiati di colore bianco o toni pastello molto tenui ad esclusione del salottino che è tinteggiato di colore rosso pompeiano. L'altezza media degli ambienti è di circa mt 3.00.

Per i lavori di trasformazione già eseguiti e consistenti in un diversa distribuzione interna, non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, tuttavia per alcuni di detti lavori può essere richiesta concessione in sanatoria come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n.° 47/85, n.° 724/94 e n.° 326/2003.

L'immobile abitativo si trova in una località centrale, in un contesto urbano misto commerciale/artigianale e residenziale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino. Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. L'immobile è ad una distanza di circa 2.0

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 47 -

km dall'uscita Autostradale della A3 – casello di Cava dei Tirreni.

Il bene confina a nord con via Nazionale, a sud con androne comune-cassa scale, ad ovest con l'androne d'accesso al complesso e ad est con sub 4 o meglio con particella 562 del foglio 3 (proprietà aliena).

Il fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone – ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
IMMOBILE RESIDENZIALE CAT. A/2 - sub 7, particella 563 del foglio 3			
Ingresso- Soggiorno	53,33	Nord	Buone
Salottino	14,63	Nord	Buone
Studio	32,02	Nord	Buone
Letto	24,40	Nord	Buone
Cucina	16,85	Sud	Buone
Bagno (B1)	8,64	Sud	Buone
Veranda-Balcone	7,70	Sud	Buone

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

Balconcini a nord	7,50	Nord	Buone
Veranda	16,60	Sud	Buone
Bagno (B2)	10,59	Sud	Buone
Bagno (B3)	5,49	Sud	Buone
Corridoio	4,25		Buone
Terrazzo	33,55	Sud	Buone
Soffitta	94,25	Sud	Scarse

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Appartamento - sub 7, particella 563 del foglio 7			
Ingresso- Soggiorno	53,33	100	53,33
Salottino	14,63	100	14,63
Studio	32,02	100	32,02
Letto	24,40	100	24,40
Cucina	16,85	100	16,85
Bagno (B1)	8,64	100	8,64
Veranda-Balcone	7,70	35	2,70
Balconcini a nord	7,50	30	2,25
Veranda	16,60	100	16,60
Bagno (B2)	10,59	100	10,59

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Bagno (B3)	5,49	100	5,49
Corridoio	4,25	100	4,25
Terrazzo	33,55	30	10,06
Soffitta	94,25	35	32,99
Pareti Esterne e Interne Esclusive	45,25	100	45,25
Muri in Comunione	1,25	50	0,63
Totale	Superficie commerciale		280,68
	Superficie commerciale (c.t.)		281

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300.**

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi (All. n.° 3.4).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

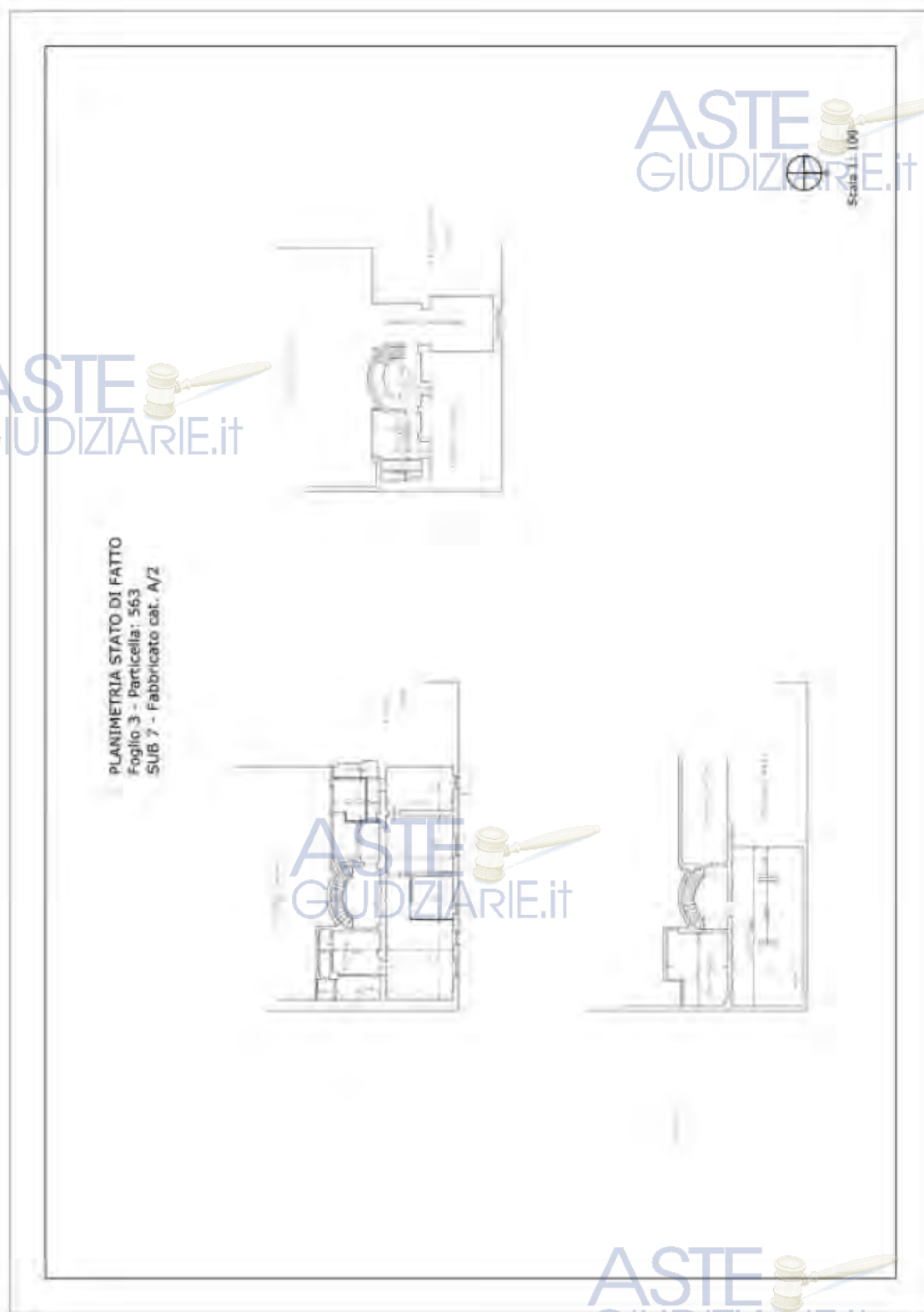
e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 50 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 51 -

5) Appartamento categoria catastale A/2. L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Appartamento di categoria catastale A/2, posto su tre livelli, di forma rettangolare. Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in secondo piano, della consistenza di 287 mq di superficie calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq., il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 9.

L'immobile pignorato ha accesso da un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette poi direttamente sulla strada pubblica. Ulteriore accesso di prossimità è costituito da varco d'accesso carrabile a sud, mediante viale di penetrazione al Parco [REDACTED].

Nel fabbricato a cui appartiene l'immobile esecutato, non esiste condominio legalmente costituito.



Veduta della veranda-ingresso

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 52 -

L'immobile, attualmente arredato è abitato da uno degli eredi della ditta esecutata ([REDACTED]), versa all'interno in buono stato di conservazione, con tinteggiature integre e senza macchie di muffe o infiltrazioni. Vanno eseguite solo opere di manutenzione ordinaria.

Le rifiniture sono di media qualità: infissi esterni in legno laccato bianco o in alluminio anodizzato con doppio infisso esterno costituito da tapparelle esterne in PVC o romane in ferro. I serramenti interni sono in legno di colore bianco di buona qualità.



Veduta dal salone-soggiorno verso l'ingresso ed il salottino a nord



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veduta della scala interna di collegamento ai piani



Veduta del salottino a nord posto a piano terra

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 54 -



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020

La pavimentazione è costituita principalmente da mattonelle di grande formato in cotto o klinker di colore simil cotto. La cucina è pavimentata con le stesse mattonelle di cui sopra ed è rivestita con mattonelle bicottura di colore verde chiaro nel formato 10x10 cm, poste a tutta altezza ma solo in corrispondenza di piani cottura-preparazione.



Veduta della cucina con accesso diretto alla corte comune

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 55 -



La terrazza al primo piano è pavimentata con mattonelle 20 x 20 cm di colore cotto chiaro.

I servizi igienici sono di colore bianco e scadente qualità per quello al piano terra la cui rubinetteria è costituita da miscelatori monocomando, con lo sciacquone del tipo incassato. Il bagno principale è pavimentato e rivestito con mattonelle di colore ocra del formato 20 x 20 cm, dotato di un ampia doccia, ha le rubinetterie con miscelatori a due comandi. Altresì il secondo bagno al piano primo, è pavimentato con mattonelle quadrate di colore turchese nel formato 20 x 20 cm, le stesse mattonelle rivestono le pareti fino all'altezza di un metro, dove una greca separa il rivestimento sottostante da quello superiore costituito da mattonelline bianche del formato 10 x 10 cm. Il bagno è anch'esso dotato di un ampia doccia e la rubinetteria è del tipo a monocomando di buona qualità.



Veduta del bagno al piano terra



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



Veduta del bagno principale al primo piano



Veduta del secondo bagno al primo piano

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 57 -



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



Veduta della camera da letto a sud posta al primo piano



Veduta della camera da letto a nord posta al primo piano

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 58 -



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



Veduta della cameretta posta al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Veduta della terrazza posta al primo piano

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 59 -



G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



Veduta della terrazza posta al secondo piano e della relativa soffitta

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 60 -



Per i lavori di trasformazione già eseguiti e consistenti in un diversa distribuzione interna, non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, tuttavia per alcuni di detti lavori può essere richiesta concessione in sanatoria come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n.° 47/85, n.° 724/94 e n.° 326/2003.

L'immobile abitativo si trova in una località centrale in un contesto urbano misto commerciale/artigianale e residenziale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino. Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. L'immobile è ad una distanza di circa 2,0 km dall'uscita Autostradale della A3 - casello di Cava dei Tirreni.

Il bene confina a nord con la via Nazionale, ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1) ed in parte con sub 7 part. 563 del foglio 3, a sud con particelle 563 sub. 5 del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

Il fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
--------------	---------------------------------	-------------	------------

IMMOBILE RESIDENZIALE CAT. A/2 - sub 9, particella 563 del foglio 3

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

Veranda-Ingresso	18,62	Sud	Buone
Soggiorno	69,10	Est	Buone
Ripostiglio	4,29	-	Buone
Ripostiglio-Deposito	31,88	Nord	Buone
Salottino-Pranzo	31,29	Nord	Buone
Cucina	15,75	Est	Discrete
Tinello	6,22	Ovest	Discrete
Bagno (B1)	3,51	Ovest	Discrete
Corridoio-Scale	20,43	Est	Buone
Letto (L1)	28,69	Sud-Est	Buone
Terrazzo	98,71	Sud-Est	Buone
Bagno (B2)	9,36	Sud	Buone
Bagno (B3)	4,68	-	Buone
Letto (L2)	27,01	Nord	Buone
Balconcino a nord	2,22	Nord	Buone
Cameretta (L3)	16,21	Nord	Buone
Terrazzo	112,62	Sud	Buone
Soffitta	93,92	Sud	Scarse

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Appartamento - sub 7, particella 563 del foglio 7			
Veranda-Ingresso	18,62	100	18,62
Soggiorno	69,10	100	69,10
Ripostiglio	4,29	100	4,29
Ripostiglio-Deposito	31,88	100	31,88
Salottino-Franco	31,29	100	31,29
Cucina	15,75	100	15,75
Tinello	6,22	100	6,22
Bagno (B1)	3,51	100	3,51
Corridoio-Scale	20,43	100	20,43
Letto (L1)	28,69	100	28,69
Terrazzo	98,71	30	29,61
Bagno (B2)	9,36	100	9,36
Bagno (B3)	4,68	100	4,68
Letto (L2)	27,01	100	27,01
Balconcino a nord	2,22	30	0,66
Cameretta (L3)	16,21	100	16,21
Terrazzo	112,62	30	75,01
Soffitta	93,92	35	32,87
Pareti Esterne e Interne Esclusive	68,41	100	68,41
Muri in Comunione	6,00	50	3,00
Totale	Superficie commerciale		496,60
	Superficie commerciale (c.t.)		497

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300**.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi (All. n.° 3.5)**.



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 64 -

6) "Fabbricato da accertare" distinto in Catasto Terreni del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 part. 2834 ex 541 sub c, are 1.90.

L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un lotto di terreno che di fatti corrisponde alla proiezione alla proiezione al suolo dei sub 9 e sub della particella 563 del foglio 3. **Va evidenziato che detto mappale andrebbe soppresso poiché erroneamente attribuito a seguito del frazionamento catastale in atti dal 21/06/1986 e per un erroneo allineamento mappale.**



7) "Fabbricato da accertare" distinto in Catasto Terreni del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 part. 2835 ex 541 sub d, are 4.00.

L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un lotto di terreno che di fatti corrisponde all'area costituita dal cortile comune retrostante il fabbricato. Detta area era prima accatastata al sub 1 della particella n. 563 come beni comuni non censibili di superficie di 400 mq.

Detto sub è stato ormai soppresso e dunque **il mappale 2835 andrebbe accatastato come B.C.N.C., e lo stesso va considerato come spazio verde/corte condominiale, da opportunamente regolamentare nell'uso.**



3) RISPOSTA AL QUESITO n.° 3

L'esperto ha provveduto all'identificazione catastale dei beni pignorati.

Ha acquisito **estratto catastale storico** dei beni pignorati aggiornati all'attualità (**Allegato n. 4.1-4.7**), nonché la **planimetria catastale** corrispondente (**Allegato n. 5.1-5.5**).

Il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento non è antecedente alla meccanizzazione del Catasto.

Il sottoscritto ha provveduto a ricostruire la storia catastale di ciascun immobile secondo il seguente quadro schematico:

- 1) **LOCALE COMMERCIALE, in NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 563 sub. 3 - categoria C/2, Piano Terra.**

VARIAZIONI CATASTALI - LOCALE COMMERCIALE, particella 536 sub 3 del foglio 3 nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/06/1987		
Particella originaria	Tipo Variazione	
Foglio 3 Part. 563	Sub 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione Catastale dell'Immobile al 01/01/1992		
Foglio 3 Part. 563	Sub 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 3	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166641 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83287.1/2016)
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		

Foglio 3 Part. 563	Sub 3	VARIAZIONE del 08/09/2016 Pratica n. SA0274836 in atti dal 08/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 138501.1/2016)
-----------------------	-------	---

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

- Fusione con il sub 4 della part. 563 del foglio 3 (stessa ditta) e cambio di destinazione d'uso in appartamento/ufficio.

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le difformità riscontrate nella seguente planimetria (**Allegato n. 6.1**).

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate ammontano ad euro 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



- 2) LOCALE COMMERCIALE, in NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 563 sub. 4 - categoria C/2, Piano Terra.

VARIAZIONI CATASTALI - LOCALE COMMERCIALE, particella 536 sub 4 del foglio 3 nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/06/1987		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 563	Sub 4	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 69 -

Situazione Catastale dell'Immobile al 01/01/1992		
Foglio 3 Part. 563	Sub 4	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 4	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166647 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83292.1/2016)
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 4	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166649 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83293.1/2016)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

- Fusione con il sub 3 della part. 563 del foglio 3 (stessa ditta) e cambio di destinazione d'uso in appartamento/ufficio.

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le difformità riscontrate nella seguente planimetria (**Allegato n. 6.2**).

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate ammontano ad euro 2.500,00.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

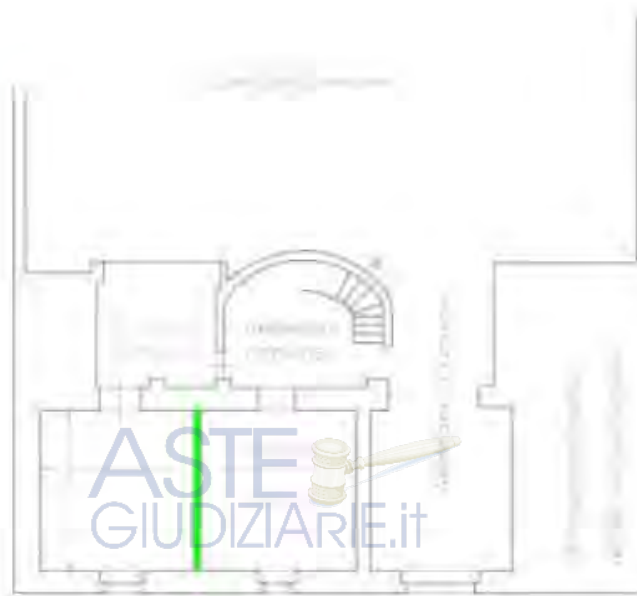
CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E SATO DEI LUOGHI

Foglio 3 - Particella: 563

SUB 4 - Fabbricato cat. C/2

SUB 3 - Fabbricato cat. C/2

ELEMENTI ELIMINATI RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



Scala 1:100

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 71 -

- 3) LOCALE COMMERCIALE, in NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 563 sub. 5 - categoria C/2, Piano Terra.

VARIAZIONI CATASTALI - LOCALE COMMERCIALE, particella 536 sub 5 del foglio 3 nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/06/1987		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 563	Sub 5	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione Catastale dell'Immobile al 01/01/1992		
Foglio 3 Part. 563	Sub 5	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 5	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166654 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83295.1/2016)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Non vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto.**

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

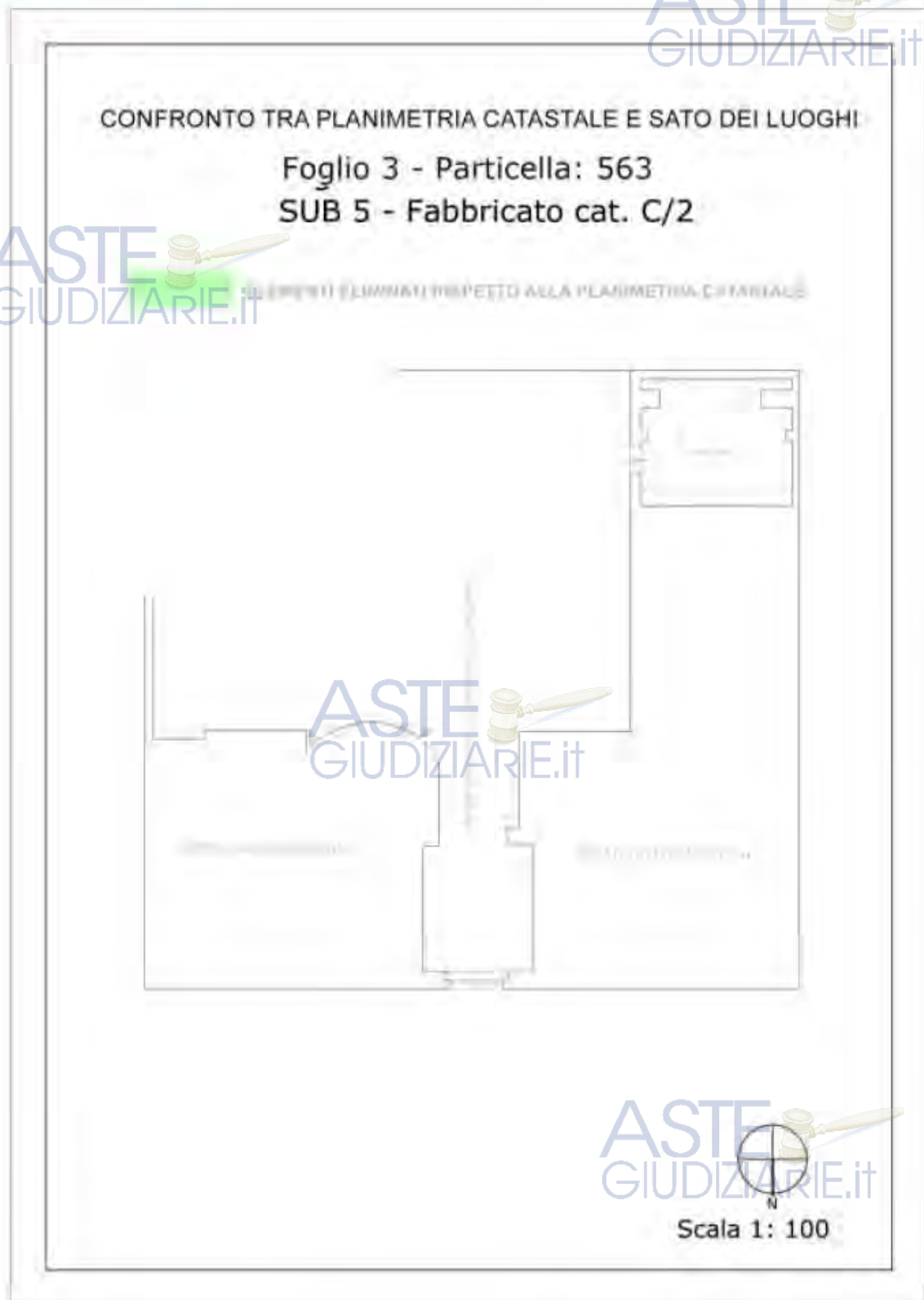
P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 72 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020

planimetria catastale, constatando che non vi sono difformità.
(**Allegato n. 6.3**).



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 73 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020

- 4) APPARTAMENTO, in NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 563 sub. 7 - categoria A/2 - 8,5 vani, Piano Terra, I° e II°.

VARIAZIONI CATASTALI - Appartamento, particella 536 sub 7 del foglio 3 nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/06/1987		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 563	Sub 7	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione Catastale dell'Immobile al 01/01/1992		
Foglio 3 Part. 563	Sub 7	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile al 09/11/2015		
Foglio 3 Part. 563	Sub 7	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 7	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166657 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83297.1/2016)
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 7	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166658 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83298.1/2016)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 74 -

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

- Fusione dell'ambiente caldaia al piano terra con portico comune già trasformato in veranda esclusiva;
- ampliamento abusivo della veranda a sud-est;
- diversa distribuzione interna degli ambienti;

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le difformità riscontrate nella seguente planimetria (**Allegato n. 6.4**).

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali delle difformità e di allineamento della ditta catastale riscontrate ammontano ad euro 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

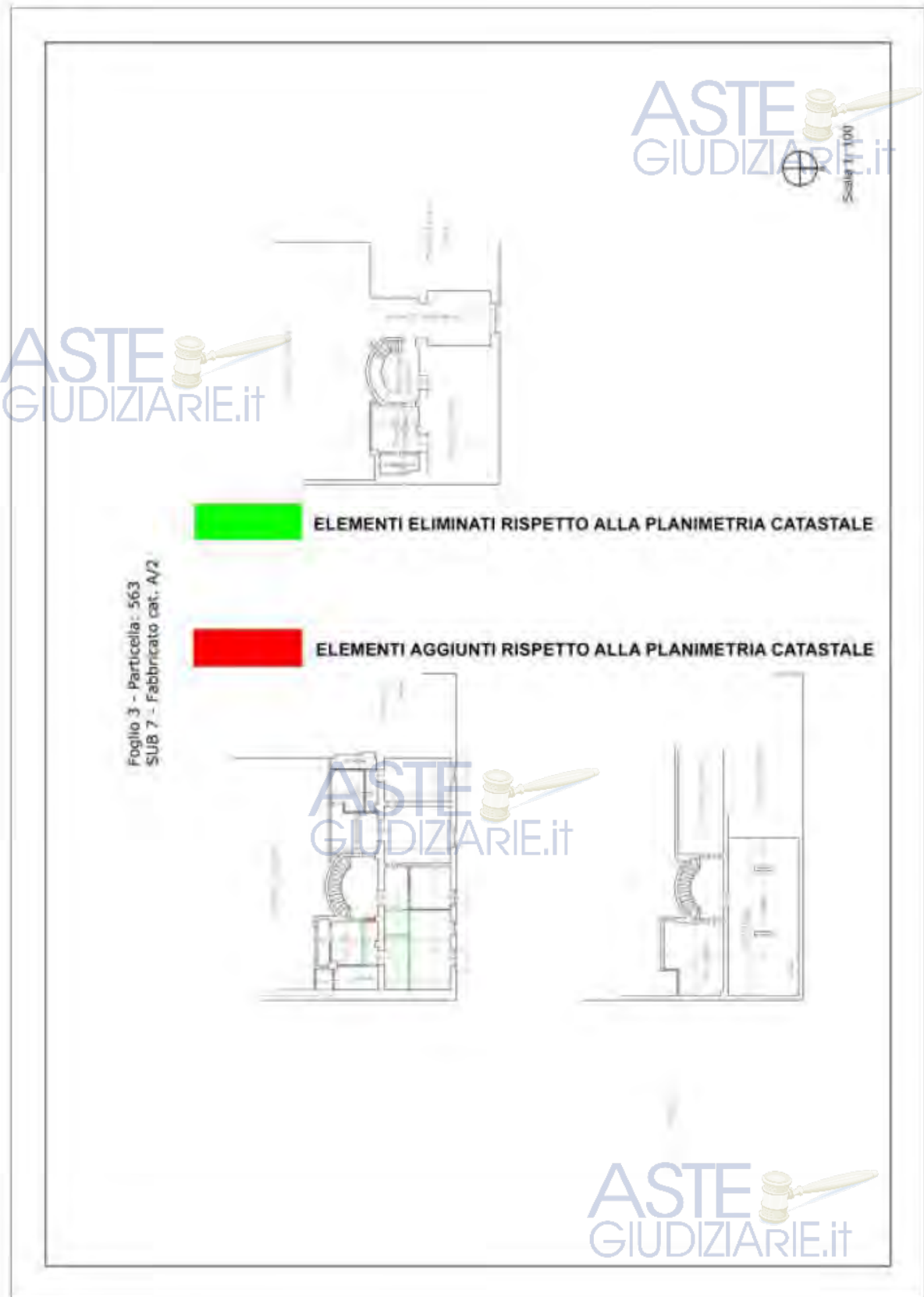
e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 75 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 76 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020

- 5) APPARTAMENTO, in NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 563 sub. 9 - categoria A/2 - 11,5 vani, Piano Terra, I° e II°.

VARIAZIONI CATASTALI - Appartamento, particella 536 sub 9 del foglio 3 nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/06/1987		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 563	Sub 9	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione Catastale dell'Immobile al 01/01/1992		
Foglio 3 Part. 563	Sub 9	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile al 09/11/2015		
Foglio 3 Part. 563	Sub 9	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione Catastale dell'Immobile al 20/05/2016		
Foglio 3 Part. 563	Sub 9	VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. SA0166665 in atti dal 20/05/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83300.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/04/1985, prot. n. 17205

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

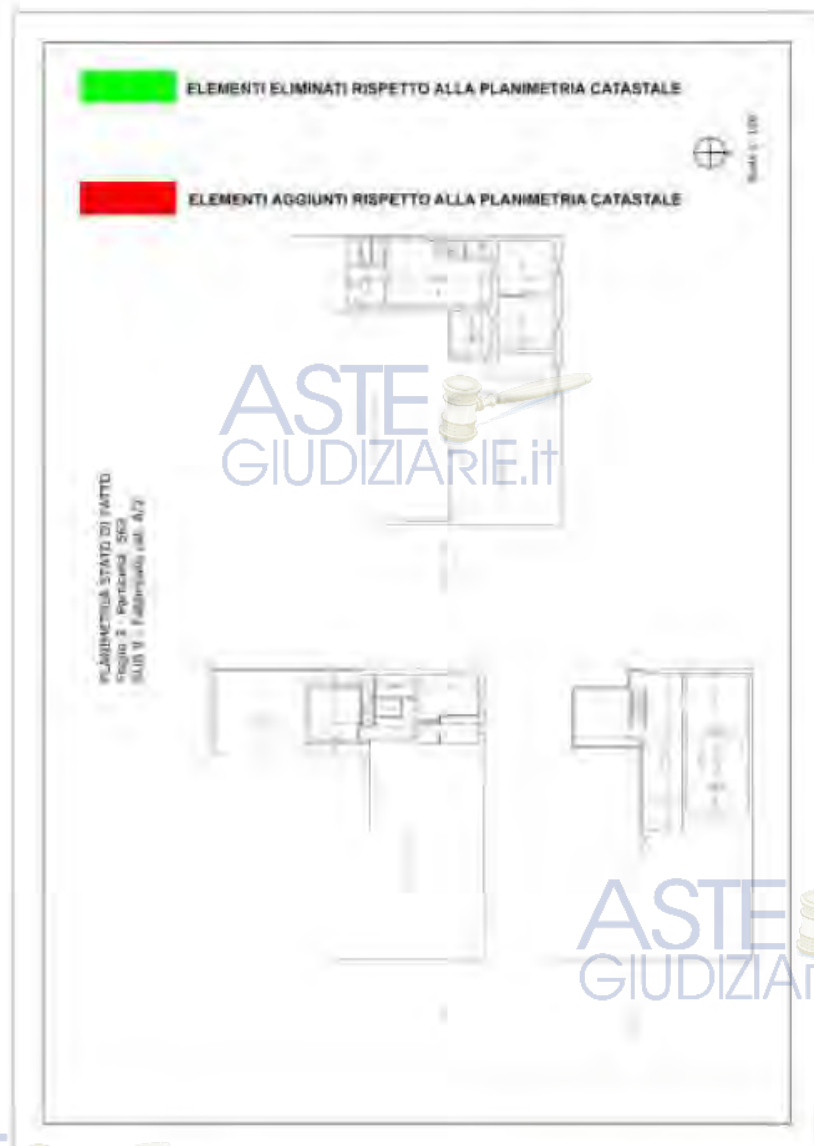
- 77 -

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

- piccola diversa distribuzione interna degli ambienti;

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le difformità riscontrate nella seguente planimetria (**Allegato n. 6.5**).

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali delle difformità e di allineamento della ditta catastale riscontrate ammontano ad euro 2.500,00.



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 78 -

- 6) **FABBRICATO DA ACCERTARE, IN NOCERA SUPERIORE (SA) - Distinto in catasto al foglio 3, particella 2834 ex 541 sub c - are 1.90, in catasto terreni censito come fabbricato da accertare.**

VARIAZIONI CATASTALI - Fabbricato da Accertare, particella 2834 del foglio 3 nel N.C.T. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1976		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 541		Impianto meccanografico del 30/09/1976
Situazione Catastale dell'Immobile al 21/06/1986		
Foglio 3 Part. 2834		FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 983)
Situazione Catastale dell'Immobile al 19/01/2005		
Foglio 3 Part. 2834		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2005 Pratica n. SA0020126 in atti dal 19/01/2005 (n. 4748.1/2005)
Situazione Catastale dell'Immobile al 19/01/2005		
Foglio 3 Part. 2834		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2005 Pratica n. SA0020268 in atti dal 19/01/2005 (n. 4802.1/2005)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

- la particella 2834 del foglio 3 corrisponde planimetricamente alla particella 563 sub 9 e sub 5;

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la veduta satellitare con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le incongruenze riscontrate (**Allegato n. 6.6**).



- 7) **FABBRICATO DA ACCERTARE, IN NOCERA SUPERIORE (SA)** - Distinto in catasto al foglio 3, particella 2835 ex 541 sub d - are 4.00, in catasto terreni censito come fabbricato da accertare.

VARIAZIONI CATASTALI - Fabbricato da Accertare, particella 2835 del foglio 3 nel N.C.T. del Comune di Nocera Sup.		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1976		
Particella originaria		Tipo Variazione

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Foglio 3 Part. 541		Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione Catastale dell'immobile al 21/06/1986		
Foglio 3 Part. 2835		FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 983)
Situazione Catastale dell'immobile al 19/01/2005		
Foglio 3 Part. 2835		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2005 Pratica n. SA0020122 in atti dal 19/01/2005 (n. 4747.1/2005)
Situazione Catastale dell'immobile al 19/01/2005		
Foglio 3 Part. 2835		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2005 Pratica n. SA0020266 in atti dal 19/01/2005 (n. 4801.1/2005)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto**, corrispondente a:

– la particella 2835 del foglio 3 corrisponde planimetricamente alla corte comune agli immobili astati, precedentemente indicata come sub 1 (soppresso) della particella 563 del foglio 3;

Al riguardo, l'esperto ha provveduto alla sovrapposizione tra la veduta satellitare con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le incongruenze riscontrate (**Allegato n. 6.6**).

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



4) RISPOSTA AL QUESITO n.° 4

L'esperto stimatore ha individuato n.° 4 Lotti Plurimi così come rappresentati nel seguente prospetto sintetico:

LOTTO n.°1 (UNO): – **Quota Intera**, proprietà di due locali commerciali adattati ad abitazione al piano terra, della consistenza di 90,41 mq (64,98 + 25,43 mq); ubicato alla via Nazionale n.° 605, confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con androne comune (ex sub 1 part. 563 del foglio 3); è riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Superiore (SA) al foglio 3, particella 563 sub 3 e 4** - categoria C/2, Piano Terra e parte del ex sub 2 accatastato come B.C.N.C..

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato al catasto, né totalmente per quanto legittimato con Concessione Edilizia; il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 82 -

ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

PREZZO BASE euro 112.194,00;



LOTTO n.°2 (DUE): - Quota Intera. proprietà di un APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO più SOFFITTA E TERRAZZO IN SECONDO PIANO; ubicato alla via Nazionale n.° 605. Composto da un piano primo della consistenza di 233 mq attualmente utilizzato come appartamento, la soffitta è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 94,25 mq con annesso terrazzo di 33,55 mq.

Confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con sub 9 part. 563 del foglio 3 (ovvero part 2834 FU D Accertamento); è riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Superiore (SA) al foglio 3, particella 563 sub 7** - categoria A/2, 8,5 vani - Piano Primo e Secondo.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato al catasto, né totalmente per quanto legittimato con Concessione Edilizia; il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

PREZZO BASE euro 284.997,00;

LOTTO n.°3 (TRE): - Quota Intera. proprietà di LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO - Composto da un piano terraneo costituito da un vano della consistenza catastale di 38,22 mq; confina ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), a nord con sub 9 part. 563 del foglio 3, a sud con particella 517 (corte urbana) del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3; è riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Superiore (SA) al foglio**

ASTE
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 83 -

3. particella 563 sub 5 - consistenza 39 mq - categoria C/2, Piano Terra.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato al catasto, ne totalmente per quanto legittimato con Concessione Edilizia; il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

PREZZO BASE euro 37.421,00;

LOTTO n.°4 (QUATTRO): - Quota Intera. proprietà di ABITAZIONE di tipo civile Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in primo piano, della consistenza di 228 mq di superficie commerciale più 93,92 mq di soffitta e 112,62 mq di terrazza; ubicata alla via Nazionale n.° 605, confina a nord con la via Nazionale, ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1) ed in parte con sub 7 part. 563 del foglio 3, a sud con particelle 563 sub. 5 del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3; è riportato nel **C.F. del Comune di Nocera Superiore (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 9** - categoria A/2, 11,5 vani - Piano Terra, Primo e Secondo.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato al catasto, ne totalmente per quanto legittimato con Concessione Edilizia; il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone - ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

PREZZO BASE euro 482.527,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

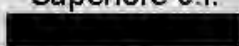
P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 84 -

5) RISPOSTA AL QUESITO n.° 5

L'esperto ha proceduto alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione a ciascun bene pignorato, ricostruendo i passaggi di proprietà, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, ricavandone il seguente:

Quadro Sinottico della Provenienza

Periodo	Dati Anagrafici	Proprietà	Rif. Catastale
Pre 29/06/1967	 nato a Nocera Superiore (SA) il 22/08/1947	1/1	C.F. Foglio 3 particelle 563/1 563/2
Dal 29/06/1967	 C con sede in Nocera Superiore c.f. 	1/1	C.F. Foglio 3 particelle 563/1 563/2
Per atto notarile pubblico per Notaio Maranca Renato di Nocera Inferiore (SA) del 31 dicembre 1973, numero di repertorio 14077/418 (Costituzione di società con cessione dei diritti reali), trascritto ai nn. 1730/1530 in data 14 gennaio 1974.			

Il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto inter vivos a carattere traslativo (Compravendita)

Sono stati acquisiti gli Atti Notarili:

atto notarile pubblico per Notaio Maranca Renato di Nocera Inferiore (SA) del 31 dicembre 1973, numero di repertorio 14077/418 (Costituzione di società con cessione dei diritti reali),

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

trascritto ai nn. 1730/1530 in data 14 gennaio 1974 (**Allegato n. 7**);

Sono state eseguite ispezioni ipotecarie complete (**Allegati n. 8**):

- sul SUB 3 della particella catastale 563 del foglio 3;
- sul SUB 4 della particella catastale 563 del foglio 3;
- sul SUB 5 della particella catastale 563 del foglio 3;
- sul SUB 7 della particella catastale 563 del foglio 3;
- sul SUB 9 della particella catastale 563 del foglio 3;
- sull'esecutata Ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in
Nocera Superiore c.f. [REDACTED];

Sono state acquisite tutte le note che potevano essere ritenute valide e riguardanti l'immobile esecutato.

Dall'esame delle visure ipotecarie acquisite dal sottoscritto è emerso che sugli immobili sono state iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tipo formalità	Soggetto a Favore	Data
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	21/02/2020 R. P. 5294 R.G. 6695

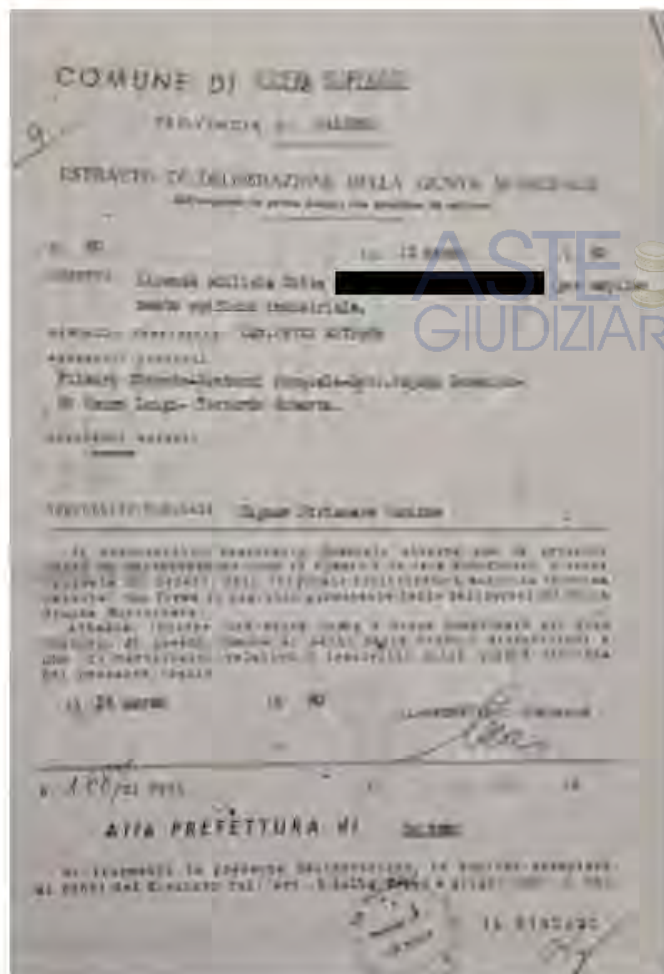
Pertanto non sussistono sugli immobili astati nonché a carico della ditta esecutata, ulteriori Trascrizioni di Verbale di Pignoramento Immobili.

Non sono pendenti ulteriori procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

6) RISPOSTA AL QUESITO n.° 6

L'esperto ha provveduto alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, inoltrando richiesta all'UTC del Comune di Nocera Superiore (SA), specifica richiesta di accesso agli atti.

Dall'acquisizione degli stessi per ciascun immobile è risultato che, l'immobile è stato edificato ante 67 come magazzini di un opificio che ha poi subito diverse trasformazioni dalla data di impianto dello stesso. Difatti ab origine esisteva un complesso conserviero costituito da capannoni, depositi ed abitazione, come si rileva dai grafici allegati alla **Deliberazione di Giunta Municipale per rilascio di Licenza Edilizia del 15 marzo 1960**, la quale era relativa all'ampliamento di un opificio industriale (**Allegato n.9.1**).



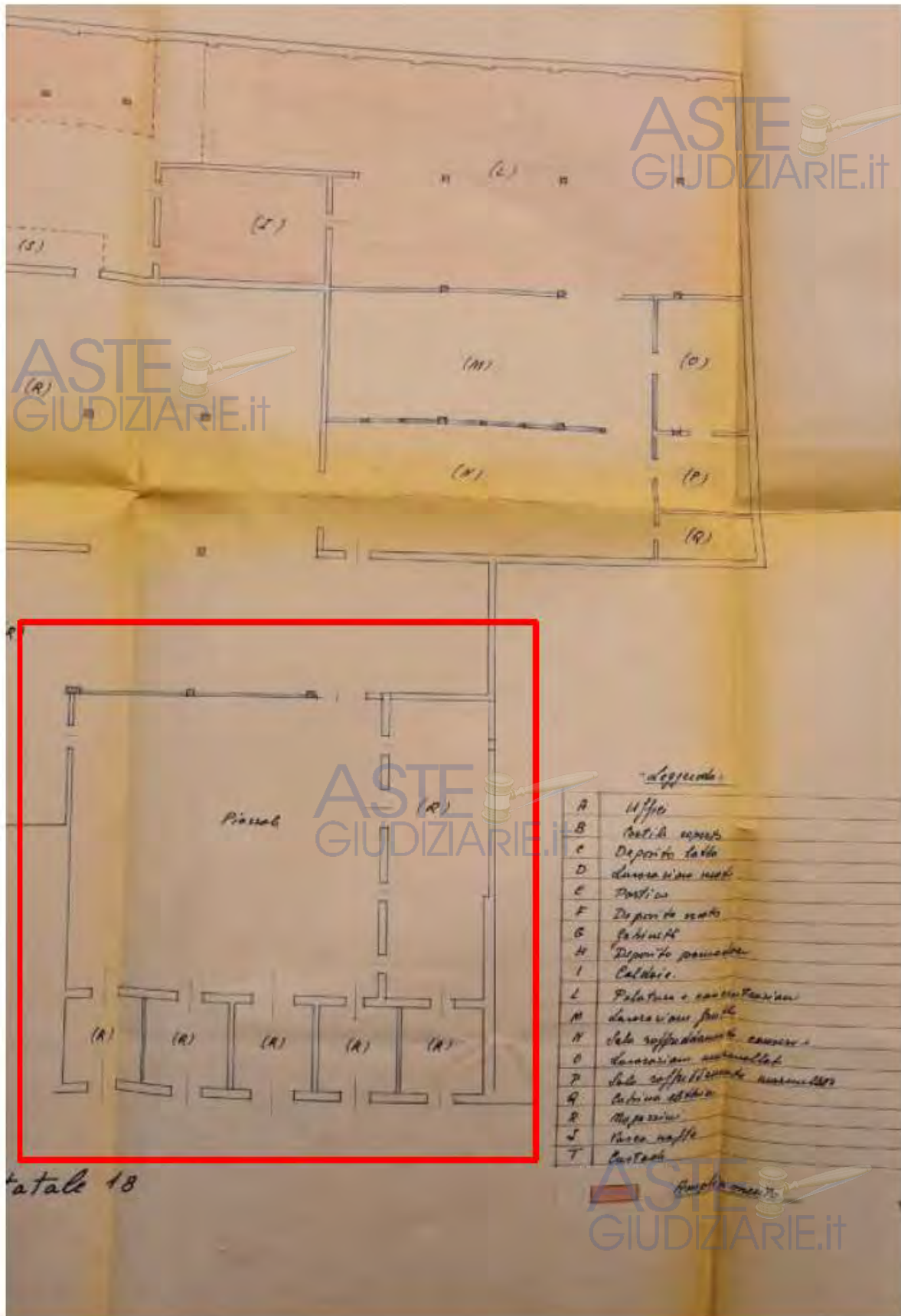
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 87 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020



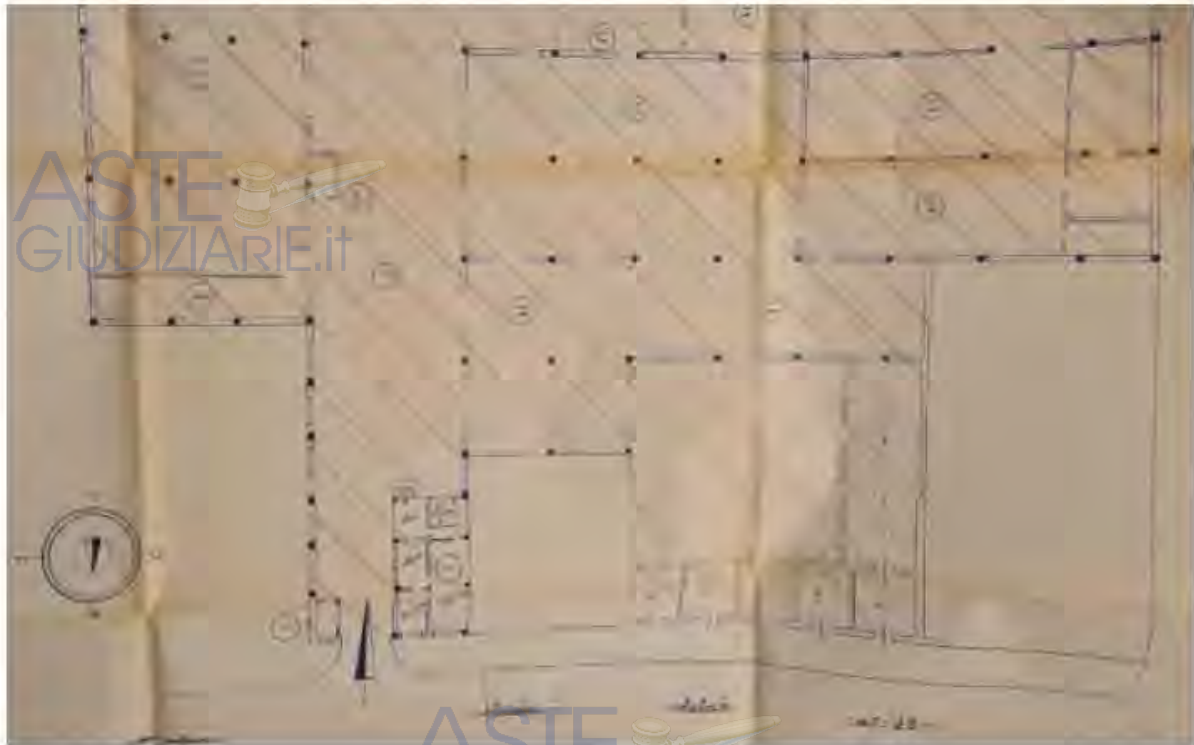
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 88 -

Che con successiva **Licenza Edilizia del 18/12/1967**, vi era un ulteriore ampliamento di fabbricato industriale ma su aree diverse da quelle d'interesse ovvero su altre particelle. Dai grafici si può rilevare la preesistenza degli immobili de quo ancora come magazzini in piano terra (**Allegato n.9.2**).



Con **Parere Favorevole** da parte della Commissione Edilizia del **07.04.1971**, **senza rilascio di licenza edilizia**, si prevedeva la realizzazione di un vano abitativo in sopraelevazione all'esistente piano terra lato ovest (attuale vano a primo piano lato ovest, occupato attualmente da [REDACTED]) (**Allegato n.9.3**).

Dalla sezione A-B allegata ai grafici, si evidenzia la parte in sopraelevazione già esistente per la parte relativa all'attuale sub 7 della particella 563 nonché parte del primo piano dell'attuale sub 9.



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020



Con **licenza edilizia n. S.68/695 del 21.07.1974** per la realizzazione di una sopraelevazione parziale di servizi in 2° piano. Tale intervento ha interessato la parte non abitativa del complesso e quindi non la zona che a noi interessa, tuttavia nei grafici del piano terra si evidenzia un ingombro planimetrico approssimativamente simile a buona parte dell'attuale consistenza al piano terra (**Allegato n. 9.4**).



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 90 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 36/2020

Con **Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975**, viene autorizzata la trasformazione e l'ampliamento di casa per civile abitazione. Con tale intervento si viene a configurare l'attuale consistenza immobiliare a primo piano dal lato orientale (attualmente occupato da [REDACTED]), e parte dell'ampliamento a piano terra in entrambi i lati dell'androne di ingresso, con la creazione di quella che è ad oggi la veranda-ingresso al sub 9 mediante la creazione di una sovrastante copertura a terrazza. Da notare che la scala di collegamento ai piani superiori del sub 7 ha forma rettangolare e non come ad oggi di forma semicircolare (**Allegato n. 9.5**).



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 91 -



A seguito di deposito del 9 giugno 1979, di richiesta di Concessione per la ristrutturazione del sottotetto, viene espresso parere di rinvio per approfondimento del 15.02.1980. Tale intervento, stante lo stato dei luoghi, non è stato mai realizzato (**Allegato n. 9.6**).

In definitiva gli interventi di trasformazione urbanistica realizzati sul cespite immobiliare oggetto della presente relazione, hanno interessato sia il piano terra a destra e a sinistra dell'androne, sia il primo piano dove dal lato occupato da [REDACTED] si è creato un nuovo vano abitativo che non è supportato da alcuna licenza edilizia rilasciata, mentre dal lato di [REDACTED] sono stati effettuati gli interventi quali il terrazzo che è stato chiuso formando i locali soggiorno, camera 2 e wc.

Al piano terra poi, la scala dal lato [REDACTED] ha forma semicircolare e non rettangolare e gli spazi aperti a destra dell'androne e a sinistra della detta scala sono stati chiusi formando gli attuali vani indicati nei grafici di rilievo come ingresso dal lato di [REDACTED] e cucina dal lato [REDACTED].

Altri interventi, di scarso contenuto urbanistico, sono stati realizzati all'interno degli ambienti senza i necessari titoli legittimativi, quali la scala interna lato [REDACTED] che continua al primo piano fino a raggiungere il piano sottotetto, suddivisione di locali in più locali, chiusura ed apertura di porte, ecc.

Non sembra siano state presentate al Comune pratiche di condono per gli interventi difformi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 92 -

7) RISPOSTA AL QUESITO n.° 7

Il C.T.U. durante i suoi accessi ai luoghi di causa ha accertato per i diversi immobili pignorati hanno il seguente stato di occupazione:

- 1) DUE LOCALI COMMERCIALI adattati ad ABITAZIONE** - della consistenza di 90,41 mq (64,98 + 25,43 mq) - attualmente utilizzato come appartamento con la trasformazione di un ex androne comune in cucina ed il locale caldaia in bagno. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 4 e 5 - categoria C/2, Piano Terra e parte del ex sub 2 accatastato come B.C.N.C..

Il bene così costituito, confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con androne comune (ex sub 1 part. 563 del foglio 3).

L'immobile è allo stato attuale occupato da soggetti terzi ma eredi e soci della ditta esecutata. L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica e al servizio idrico.

Nell'accesso ai luoghi di causa era presente il sig. [REDACTED]

[REDACTED] (SA).

Ha acquisito i certificati demografici relativi all'occupante e la sua famiglia (**Allegato n.11**).

Successivamente il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile esecutato.

Sul merito l'Agenzia delle Entrate di Salerno non ha mai trasmesso al sottoscritto le risultanze dell'interrogazione riguardante eventuali atti di locazione.

Il sottoscritto Esperto stimatore, ha inoltrato al Comando Polizia Municipale del Comune di Nocera Superiore (Sa), richiesta di verifiche ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191. Dalla

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 93 -

risposta fornita, si evidenzia l'assenza di comunicazioni pervenute ai sensi di tale legge (**Allegato n.10**).

Lo scrivente Esperto Stimatore, ha dunque provveduto a determinare il valore locativo di mercato.

Per la determinazione del canone, il criterio di stima adottato è il "più probabile valore locativo" che si ottiene con il metodo della comparazione diretta, moltiplicando il valore locativo ordinario per dei coefficienti moltiplicatori, che tengono conto sinteticamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore locativo ordinario si ottiene moltiplicando la superficie netta calpestabile per il valore ordinario unitario a metro quadrato per mese della categoria dell'immobile oggetto di stima.

Il valore ordinario unitario è stato ricavato come risultato dell'analisi statistica dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, rilevati attraverso le quotazioni immobiliari.

Lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari a 3,45 €/mq.

Il canone ordinario per mese di locazione C_o si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato per la superficie netta calpestabile:

C_o (per mese di locazione) = €/mq. x mese) 3,45 x mq. 90,41 = **311,91 €/mese**

Il canone locativo che può essere richiesto anche a scopo di indennità di occupazione è di Euro 311,91 di pigione mensile.

- 2) UN APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO PIÙ SOFFITTA E TERRAZZO IN SECONDO PIANO** - Composto da un piano primo della consistenza di 233 mq calpestabili, attualmente utilizzato come appartamento, la soffitta è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 94,25 mq con annesso terrazzo di 33,55 mq. Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 94 -

di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 7 - categoria A/2, 8,5 vani - Piano Primo e Secondo.

Il bene così costituito, confina ad est con particella 562, a nord con la via Nazionale, a sud con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), ad ovest con sub 9 part. 563 del foglio 3 (ovvero part 2834 FU D Accertamento).

L'immobile è allo stato attuale occupato da soggetti terzi ma eredi e soci della ditta esecutata. L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica e al servizio idrico.

Nell'accesso ai luoghi di causa era presente il sig. [REDACTED].

Ha acquisito i certificati demografici relativi all'occupante e la sua famiglia (**Allegato n.11**).

Successivamente il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile esecutato.

Sul merito l'Agenzia delle Entrate di Salerno non ha mai trasmesso al sottoscritto le risultanze dell'interrogazione riguardante eventuali atti di locazione.

Il sottoscritto Esperto stimatore, ha inoltrato al Comando Polizia Municipale del Comune di Nocera Superiore (Sa), richiesta di verifiche ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191. Dalla risposta fornita, si evidenzia l'assenza di comunicazioni pervenute ai sensi di tale legge (**Allegato n.10**).

Lo scrivente Esperto Stimatore, ha dunque provveduto a determinare il valore locativo di mercato.

Per la determinazione del canone, il criterio di stima adottato è il "più probabile valore locativo" che si ottiene con il metodo della comparazione diretta, moltiplicando il valore locativo ordinario per dei coefficienti moltiplicatori, che tengono conto

sinteticamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore locativo ordinario si ottiene moltiplicando la superficie netta calpestabile per il valore ordinario unitario a metro quadrato per mese della categoria dell'immobile oggetto di stima.

Il valore ordinario unitario è stato ricavato come risultato dell'analisi statistica dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, rilevati attraverso le quotazioni immobiliari.

Lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari a 3,45 €/mq.

Il canone ordinario per mese di locazione Co si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato per la superficie netta calpestabile:

Co (per mese di locazione) = $\text{€}/(\text{mq.} \times \text{mese}) \ 3,45 \times \text{mq.} \ 233 =$
805,85 €/mese

Il canone locativo che può essere richiesto anche a scopo di indennità di occupazione è di Euro 805,85 di pigione mensile.

3) LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO - Composto da un piano terraneo costituito da un vano dalla superficie calpestabile di 38,22 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 5 - consistenza 39 mq - categoria C/2, Piano Terra.

Il bene confina ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1), a nord con sub 9 part. 563 del foglio 3, a sud con particella 517 (corte urbana) del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

L'immobile è allo stato attuale occupato da soggetti terzi ma eredi e soci della ditta esecutata. L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica e al servizio idrico.

Nell'accesso ai luoghi di causa era presente la sig. [REDACTED]
 [REDACTED] (SA).

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Ha acquisito i certificati demografici relativi all'occupante e la sua famiglia (**Allegato n.11**).

Successivamente il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile eseguito.

Sul merito l'Agenzia delle Entrate di Salerno non ha mai trasmesso al sottoscritto le risultanze dell'interrogazione riguardante eventuali atti di locazione.

Il sottoscritto Esperto stimatore, ha inoltrato al Comando Polizia Municipale del Comune di Nocera Superiore (Sa), richiesta di verifiche ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191. Dalla risposta fornita, si evidenzia l'assenza di comunicazioni pervenute ai sensi di tale legge (**Allegato n.10**).

Lo scrivente Esperto Stimatore, ha dunque provveduto a determinare il valore locativo di mercato.

Per la determinazione del canone, il criterio di stima adottato è il "più probabile valore locativo" che si ottiene con il metodo della comparazione diretta, moltiplicando il valore locativo ordinario per dei coefficienti moltiplicatori, che tengono conto sinteticamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore locativo ordinario si ottiene moltiplicando la superficie netta calpestabile per il valore ordinario unitario a metro quadrato per mese della categoria dell'immobile oggetto di stima.

Il valore ordinario unitario è stato ricavato come risultato dell'analisi statistica dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, rilevati attraverso le quotazioni immobiliari.

Lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari a 4,45 €/mq.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 97 -

Il canone ordinario per mese di locazione Co si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato per la superficie netta calpestabile:

Co (per mese di locazione) = €/(mq. x mese) $4,45 \times \text{mq. } 38,22 = 170,08 \text{ €/mese}$

Il canone locativo che può essere richiesto anche a scopo di indennità di occupazione è di Euro 170,08 di pigione mensile.

4) ABITAZIONE di tipo civile - Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in primo piano, della consistenza di 287 mq di superficie calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 9 - categoria A/2, 11,5 vani - Piano Terra, Primo e Secondo.

Il bene confina a nord con la via Nazionale, ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1) ed in parte con sub 7 part. 563 del foglio 3, a sud con particelle 563 sub. 5 del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

L'immobile è allo stato attuale occupato da soggetti terzi ma eredi e soci della ditta esecutata. L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica e al servizio idrico.

Nell'accesso ai luoghi di causa era presente la sig.ra [REDACTED]

Ha acquisito i certificati demografici relativi all'occupante e la sua famiglia (**Allegato n.11**).

Successivamente il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile esecutato.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 98 -

Sul merito l'Agenzia delle Entrate di Salerno non ha mai trasmesso al sottoscritto le risultanze dell'interrogazione riguardante eventuali atti di locazione.

Il sottoscritto Esperto stimatore, ha inoltrato al Comando Polizia Municipale del Comune di Nocera Superiore (Sa), richiesta di verifiche ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191. Dalla risposta fornita, si evidenzia l'assenza di comunicazioni pervenute ai sensi di tale legge (**Allegato n.10**).

Lo scrivente Esperto Stimatore, ha dunque provveduto a determinare il valore locativo di mercato.

Per la determinazione del canone, il criterio di stima adottato è il "più probabile valore locativo" che si ottiene con il metodo della comparazione diretta, moltiplicando il valore locativo ordinario per dei coefficienti moltiplicatori, che tengono conto sinteticamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore locativo ordinario si ottiene moltiplicando la superficie netta calpestabile per il valore ordinario unitario a metro quadrato per mese della categoria dell'immobile oggetto di stima.

Il valore ordinario unitario è stato ricavato come risultato dell'analisi statistica dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, rilevati attraverso le quotazioni immobiliari.

Lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari a 3,45 €/mq.

Il canone ordinario per mese di locazione C_o si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato per la superficie netta calpestabile:

C_o (per mese di locazione) = $\text{€}/(\text{mq.} \times \text{mese})$ $3,45 \times \text{mq.}$
 $287,00 = \mathbf{990,15 \text{ €/mese}}$

Il canone locativo che può essere richiesto anche a scopo di indennità di occupazione è di Euro 990,15 di pigione mensile.

8) RISPOSTA AL QUESITO n.° 8

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (come ravvisabile dagli allegati in risposta al Quesito n° 5), non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Non sussistono sui beni pignorati vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sussistono sui beni pignorati atti impositivi di servitù, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né provvedimenti di sequestro penale.

Non per tutti i beni astati sussistono documentazioni probatorie riguardanti vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, ha accertato l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale sui seguenti immobili.

Pertanto non vi saranno vincoli e oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non risulta che vi siano cause in corso.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- NULLA

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Saranno cancellati:

1. L'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 21/02/2020 a favore di [REDACTED];
2. Le Difformità urbanistico-edilizie così come determinate in risposta al Quesito n° 6 con la precisazione che ogni eventuale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

3. Le Difformità Catastali così come determinate in risposta al Quesito n° 3 con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9) RISPOSTA AL QUESITO n.° 9

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamenti e certificazione di presenza/assenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, all' Area Demanio e Patrimonio della Regione Campania.

Dalle verifiche effettuate, gli immobili di cui è causa, siti nel N.C.E.U. e in N.C.T. di Nocera Superiore (SA), non sono riportati negli elenchi dei Beni Demaniali della Regione Campania né sono stati reperiti, agli atti della scrivente Direzione Generale UOD 01, i documenti che ne attestino la titolarità.

Da verifiche effettuate sulla piattaforma OpenDemanio gli immobili eseguiti non risultano presenti nemmeno negli elenchi dell'Agenzia del Demanio.

<http://dati.agenziaedemanio.it/#/geolocalizzazione>.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) RISPOSTA AL QUESITO n.° 10

Il sottoscritto ha verificato la presenza/assenza di usi civici.

Da informazioni assunte all' Ufficio Usi Civici della Regione Campania, accertando che i beni astati nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Nocera Superiore (SA) non insistono su terreni gravati da usi civici.

11) RISPOSTA AL QUESITO n.° 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sussistono documentazioni probatorie riguardanti vincoli e/o oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Non vi sono allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale, pertanto non vi saranno vincoli e/o oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente per i lotti d'asta.
Allo stato attuale non vi è nessuna causa in corso.

12) RISPOSTA AL QUESITO n.° 12

Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei diversi fattori di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Tali fattori vengono raggruppati nelle seguenti due categorie:

I) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi pubblici di trasporto;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

II) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli spazi comuni;
- dimensioni dei vani, degli aggetti, degli spazi privati e condominiali;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- situazione locativa dell'unità;
- presenza di servitù;
- eventuale esenzione da imposizioni fiscali;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Dovendo stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologie immobiliari molto diffuse nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine su beni simili, quali siano i prezzi di mercato simili.

Nella valutazione immobiliare, per confronto diretto, l'operazione comune ai procedimenti di stima maggiormente utilizzati è la correlazione di una quantità che misura la consistenza del bene con un valore unitario di mercato.

Per adattare tale valore unitario in base alle specifiche caratteristiche qualitative, di deperibilità, conservazione, manutenzione, gestione e disponibilità del bene oggetto di stima vengono sovente utilizzati, in alternativa a specifiche analisi, coefficienti convenzionali di valutazione.

Il metro quadrato è generalmente assunto quale unità di misura della superficie convenzionale o superficie commerciale lorda, intendendo con tale termine la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

Per il computo della superficie commerciale, la norma UNI 10750 prevede, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) di considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Pertanto, considerando le opportune norme previste dall'allegato 'C' del DPR 138/98 – Criteri per la determinazione della superficie catastale.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici di pareti divisorie interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
- c. 50% delle superfici dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze scoperti;*
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Sulla base del lotto proposto avremo:



Valutazione

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è come detto la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale.

Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la **superficie commerciale**.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- *alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici, ecc.);*
- *alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima;*
- *alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.).*

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed allo stato dell'unità immobiliare, l'Esperto ha assunto in zona numerose informazioni

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

su libere e recenti contrattazioni di vendita, di locazione di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione.

L'Esperto ha altresì assunto attraverso le fonti immobiliari istituzionali (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, Camera di Commercio) nonché altre fonti gestite dagli operatori del settore, le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili simili a quelli in esame e situati nella stessa zona (**All. n.° 12**).

Detta quotazione (Vm) è risultata mediamente pari a:

Euro 1.593,10/mq. per le abitazioni;

Euro 1.264,56/mq. per depositi/magazzini;

Per ottenere il probabile prezzo di mercato dei beni astati, si sono quindi applicati alla suddetta quotazione di mercato (Vm) dei coefficienti di differenziazione ottenuti con l'applicazione di una prassi corrente basata su una triplice analisi, quella relativa al quartiere (zona), quella relativa al fabbricato (edificio) e quella relativa all'unità immobiliare.

Noto il valore Vm relativo alla zona, si è proceduto alla valutazione del prezzo a mq del fabbricato con l'ausilio di opportuni coefficienti, che di seguito si riportano:

Lotto n.° 1

Valore DUE LOCALI COMMERCIALI adattati ad ABITAZIONE - della consistenza di 90,41 mq, sito in Nocera Superiore (SA) identificato in N.C.E.U. al foglio 3, particella 563 sub. 3 e 4 - categoria C/2, Piano Terra.

CARATTERISTICHE DI ZONA:

Tipo zona: Centrale Coeff. 1,00

Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00

Posizione: Buona Coeff. 1,00

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,00
Coefficiente generale di zona (C1): 1,00

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Tipo: Commerciale trasformato Abitativo al Piano T. Coeff. 1,00
Età: Maggiore di 20 anni Coeff. 0,90
Funzionalità: Parcheggio in area privata. 1,10
Coefficiente di edificio (C2): 1,00

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Livello di Piano: Piano Terra Coeff. 1,00
Esposizione Prevalente: Nord Coeff. 0,90
Vedute e affacci: Strade e corti Coeff. 1,00
Pavimentazioni: Buone Coeff. 1,10
Manutenzione: Discreta Coeff. 0,90
Coefficiente generale immobile (C3): 0,98

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI

Coefficienti di superficie (C4):
Superficie: Superficie compresa tra mq. 70 e mq 119 Coeff. 1,00
Coefficiente generale superfici (C4): 1,00

Pertanto per ricavare il valore a mq dei beni pignorati (Va) la quotazione Vm, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati:

$$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 1.593,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 = 1.561,24 \text{ €/mq}$$

Assunta detta quotazione di **1.561,24 €/mq**, il probabile valore di mercato del locale commerciale al piano strada attualmente trasformato in abitazione, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

1.561,24 €/mq x 113,00 mq = € 176.420,12

Valore di mercato Primo Lotto pari ad € 176.420,12

Lotto n.° 2

Valore APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO più SOFFITTA E TERRAZZO IN SECONDO PIANO, della consistenza di 233 mq., sito in Nocera Superiore (SA) identificato in N.C.E.U. foglio 3, particella 563 sub. 7 - categoria A/2, 8,5 vani - Piano Primo e Secondo,

CARATTERISTICHE DI ZONA:

Tipo zona: Centrale Coeff. 1,00

Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00

Posizione: Buona Coeff. 1,00

Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,00

Coefficiente generale di zona (C1): 1,00

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Tipo: Abitativo al Piano 1° e 2°. Coeff. 1,10

Età: Maggiore di 20 anni Coeff. 0,90

Funzionalità: Parcheggio in area privata. 1,10

Coefficiente di edificio (C2): 1,03

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Livello di Piano: Piano Primo e Secondo Coeff. 1,10

Esposizione Prevalente: Sud-Nord Coeff. 1,00

Vedute e affacci: Strade e corti Coeff. 1,00

Pavimentazioni: Buone Coeff. 1,10

Manutenzione: Discreta Coeff. 0,90

Coefficiente generale immobile (C3): 1,02

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI*Coefficienti di superficie (C4):**Superficie: Unità immob. di sup. superiore a mq. 120 Coeff. 0,90****Coefficiente generale superfici (C4): 1,00***

Pertanto per ricavare il valore a mq dei beni pignorati (Va) la quotazione Vm, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati:

$$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 1.593,10 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,02 \times 0,90 = 1.506,34 \text{ €/mq}$$

Assunta detta quotazione di **1.506,34 €/mq**, il probabile valore di mercato del appartamento al primo piano e secondo, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

$$1.506,34 \text{ €/mq} \times 281,00 \text{ mq} = \text{€. 423.281,54}$$

Valore di mercato Secondo Lotto pari ad €.* 423.281,54*Lotto n.° 3**

Valore LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO - Composto da un piano terraneo costituito da un vano della consistenza di 38,22 mq, sito in Nocera Superiore (SA) identificato in N.C.E.U. foglio 3, particella 563 sub. 5 - categoria C/2, - Piano Terra.

CARATTERISTICHE DI ZONA:*Tipo zona: Centrale Coeff. 1,00**Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00**Posizione: Buona Coeff. 1,00**Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,00****Coefficiente generale di zona (C1): 1,00***

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE*Tipo: Commerciale al Piano Terra Coeff. 1,00**Età: Maggiore di 20 anni Coeff. 0,90**Funzionalità: Parcheggio in area privata, 1,10****Coefficiente di edificio (C2): 1,00*****CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE***Livello di Piano: Piano Terra Coeff. 1,00**Esposizione Prevalente: Sud-Ovest Coeff. 0,98**Vedute e affacci: Strade e corti Coeff. 1,00**Pavimentazioni: Buone Coeff. 1,00**Manutenzione: Scarsa Coeff. 0,80****Coefficiente generale immobile (C3): 0,96*****CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI***Coefficienti di superficie (C4):**Superficie: Superficie inferiore ai mq. 70 Coeff. 1,05****Coefficiente generale superfici (C4): 1,05***

Pertanto per ricavare il valore a mq dei beni pignorati (Va) la quotazione Vm, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati:

$$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 1.264,56 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,05 = 1.301,23 \text{ €/mq}$$

Assunta detta quotazione di **1.301,23 €/mq**, il probabile valore di mercato del locale commerciale al piano strada, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

$$1.301,23 \text{ €/mq} \times 48,00 \text{ mq} = \text{€} . 62.459,04$$

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Valore di mercato Terzo Lotto pari ad € 62.459,04

Lotto n.° 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore ABITAZIONE di tipo civile - Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in secondo piano, della consistenza di 287 mq di superficie calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq. Sito in Nocera Superiore (SA) identificato in N.C.E.U. foglio 3, particella 563 sub. 9 - categoria A/2, - Piano Terra, primo e secondo.

CARATTERISTICHE DI ZONA:

Tipo zona: Centrale Coeff. 1,00

Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00

Posizione: Buona Coeff. 1,00

Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,00

Coefficiente generale di zona (C1): 1,00

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Tipo: Abitativa al Piano Terra, 1° e 2° Coeff. 1,00

Età: Maggiore di 20 anni Coeff. 0,90

Funzionalità: Parcheggio in area privata, 1,10

Coefficiente di edificio (C2): 1,00

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Livello di Piano: Piano Terra, 1° e 2° Coeff. 1,00

Esposizione Prevalente: Nord-Est Coeff. 0,93

Vedute e affacci: Strade e corti Coeff. 1,00

Pavimentazioni: Buone Coeff. 1,00

Manutenzione: Buona Coeff. 1,00

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 111 -

Coefficiente generale immobile (C3): 0,99

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI

Coefficienti di superficie (C4):

Superficie: Unità immob. di sup. superiore a mq. 120 Coeff. 0,90

Coefficiente generale superfici (C4): 0,90

Pertanto per ricavare il valore a mq dei beni pignorati (Va) la quotazione Vm, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati:

$$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 1.593,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,90 = 1.419,45 \text{ €/mq}$$

Assunta detta quotazione di **1.419,45 €/mq**, il probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terra, primo e secondo, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

$$1.419,45 \text{ €/mq} \times 497,00 \text{ mq} = \text{€} . 705.466,65$$

Valore di mercato Quarto Lotto pari ad € . 705.466,65

Per quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle approfondite indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato dei beni astati di cui in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo gli importi su determinati.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Tuttavia tale valutazione, si riferisce ad un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone o cose.

Pertanto dal valore commerciale del bene pignorato in condizioni di manutenzione normali sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari al fine di determinare il prezzo base per la vendita.

Viste le considerazioni già fatte in merito agli abusi perpetrati, la improbabile possibilità di sanatoria degli stessi, gli aumenti di superficie non legittimabili, la necessità del futuro acquirente di dover ripristinare lo stato di fatto, ecc..

Si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura variabile per ciascuno dei beni su descritti in relazione alle diverse caratteristiche riscontrate.

Per tutti i lotti, si ritiene congrua una riduzione in punti percentuale pari al **20%** del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per mancata operatività della garanzia, per vizi o mancanza di qualità, nonché il **10%** del valore di libero mercato perché abusivamente variato.

A questi vanno aggiunti i diritti di istruttoria e perizia tecnica, i costi per il ripristino dello stato dei luoghi nonché la redazione della Certificazione Energetica.

Inoltre prima del Decreto di Trasferimento, bisognerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e successivo allineamento.

PERTANTO

Per il Lotto n.° 1 – DUE LOCALI COMMERCIALI adattati ad **ABITAZIONE** – della consistenza di 90,41 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 3 e 4 – categoria C/2, – Piano Terra
Considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	35.284,02
• Costi per mancata sanatoria	Euro	17.642,01
• Eventuali costi ripristino dello stato quo ante	Euro	5.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.500,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00
• Aggiornamento Planimetrie Catastali	Euro	2.500,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:

176.420,12 € - 35.284,02 € - 17.642,01 € - 5.000,00 € - 3.500,00 € - 300,00 € - 2.500,00 € = 112.194,09€ in c.t. **€ 112.194,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 112.194,00
(euro centododicimilacentonovantaquattro/00)

Per il Lotto n.° 2 - APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO più SOFFITTA E TERRAZZO IN SECONDO PIANO, della consistenza di 233 mq., censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 7 - categoria A/2, 8,5 vani - Piano Primo e Secondo.

Considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	84.656,31
• Costi per mancata sanatoria	Euro	42.328,15
• Eventuali costi ripristino dello stato quo ante	Euro	5.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.500,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00
• Aggiornamento Planimetrie Catastali	Euro	2.500,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:

423.281,54 € - 84.656,31 € - 42.328,15 € - 5.000,00 € - 3.500,00 € - 300,00 € - 2.500,00 € = 284.997,10 € in c.t. **€ 284.997,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 284.997,00

(euro duecentoottantaquattromilanovecentonovantasette/00)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

Per il Lotto n.° 3 - LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO
- Composto da un piano terraneo costituito da un vano della
consistenza di 38,22 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di
NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 5 -
 categoria C/2, - Piano Terra.

Considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	12.491,81
• Costi per mancata sanatoria	Euro	6.245,90
• Eventuali costi ripristino dello stato quo ante	Euro	5.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.500,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00
• Aggiornamento Planimetrie Catastali	Euro	2.500,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:

62.459,04 € - 12.491,81 € - 6.245,90 € - 3.500,00 € - 300,00 € - 2.500,00 €
 = 37.421,33 € in c.t. **€ 37.421,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 37.421,00

(euro trentasettemilaquattrocentoventuno/00)

Per il Lotto n.° 4 - ABITAZIONE di tipo civile - Composto da un
piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in
secondo piano, della consistenza di 287 mq di superficie
calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in
secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una
superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq,
censito al N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al
foglio 3, particella 563 sub. 9 - categoria A/2, - 11,5 vani - Piano
 Terra, Primo e Secondo.

Considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 115 -

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	141.093,33
• Costi per mancata sanatoria	Euro	70.546,66
• Eventuali costi ripristino dello stato quo ante	Euro	5.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.500,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00
• Aggiornamento Planimetrie Catastali	Euro	2.500,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:

705.466,65 € - 141.093,33 € - 70.546,66 € - 5.000,00 € - 3.500,00 € - 300,00 € - 2.500,00 € = 482.526,65 € in c.t. **€ 482.527,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 482.527,00

(euro quattrocentoottandaduemilacinquecentoventisette/00)

13) RISPOSTA AL QUESITO n.° 13

Gli immobili sono tutti pignorati per la quota intera.

Gli immobili astati non sono ulteriormente divisibili in natura o la loro divisione risulta antieconomica, non di meno è stata realizzata tanto fisicamente che nella formazione dei lotti una fusione tra alcuni immobili astati.

Gli immobili risultano di proprietà di una società di capitali.

14) RISPOSTA AL QUESITO n.° 14

Il Responsabile dell'impresa è attualmente il sig. [REDACTED] [REDACTED], Liquidatore Giudiziario, domiciliato in [REDACTED] - NOCERA SUPERIORE (A).

La nomina è avvenuta con atto del 24/04/2008, in data antecedente alla data del pignoramento.

L'esperto ha acquisito certificato della Camera di Commercio della società esecutata. **(All. n.° 13).**

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti e di quanto scaturito dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile dei beni pignorati, consistenti in:

Lotto n.° 1 - DUE LOCALI COMMERCIALI adattati ad ABITAZIONE al Piano Terra, - della consistenza di 90,41 mq. identificato in N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 3 e 4 - **VALORE FINALE € 112.194,00**

Lotto n.° 2 - APPARTAMENTO IN PRIMO PIANO più SOFFITTA E TERRAZZO in Secondo Piano, - della consistenza di 233 mq. identificato in N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 7 - **VALORE FINALE € 284.997,00**

Lotto n.° 3 - LOCALE COMMERCIALE AD USO DEPOSITO al Piano Terra, - della consistenza di 38,22 mq. identificato in N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 5 - **VALORE FINALE € 37.421,00**

Lotto n.° 4 - ABITAZIONE di tipo civile - Composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in secondo piano, della consistenza di 287 mq di superficie calpestabile più 98,71 mq di terrazza al primo piano. La soffitta in secondo piano è attualmente in stato di abbandono con una superficie utile di 93,92 mq con annesso terrazzo di 112,60 mq. identificato in N.C.E.U. del Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) al foglio 3, particella 563 sub. 9 - **VALORE FINALE € 482.527,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 117 -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

R.G.E.I. n. 35/2020

Sia complessivamente pari ad

Euro € 917.139,00

(euro novecentodiciassettemilacentotrentanove/00)

Con la presente relazione, che si compone di n° 118 pagine, a cui si fanno seguire 211 pagine di allegati, si rassegna il mandato e si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore eventuale osservazione e/o chiarimento.

Castellammare di Stabia, lì 10/03/2023

In fede

Il C.T.U.

Dott. Arch. Antonio Coppola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 118 -

ALLEGATI

1. Verbali di Sopralluogo del 16/06/2022 e 1/07/2022 (1);
2. Mappa Catastale (2.1);
Elaborato Planimetrico (2.2);
3. Planimetrie di Rilievo e delle Superfici (3.1 – 3.10);
4. Visure Storiche del Catasto (4.1-4.7);
5. Planimetrie Catastali (5.1-5.5);
6. Planimetrie delle Difformità tra Catastale e Stato di Fatto (6.1 –6.6);
7. Atto per Notaio Maranca Renato di Nocera Inferiore (SA) del 31 dicembre 1973, numero di repertorio 14077/418 (7);
8. Ispezioni Ipotecarie Aggiornate (8);
9. Atti di Legittimità Urbanistica (9.1-9.6);
10. Risposta della Polizia Municipale del Comune di Nocera Superiore (Sa), richiesta di verifiche ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n.191 (10);
11. Certificati anagrafici degli occupanti (11);
12. Quotazioni Immobiliari OMI ed Operatori del Mercato (12);
13. Certificato della Camera di Commercio della società esecutata (13);
14. Planimetrie di fatto dei quattro lotti proposti (14);

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.comP.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 119 -

Appendice Integrativa

Con la presente appendice che fa seguito alla correzione di alcuni refusi presenti nella precedente relazione (non corretti quelli altrui poiché riportati testualmente), il sottoscritto, sulla scorta di quanto opportunamente concordato insieme al custode giudiziario, avv. Giuseppina Parrilli, integra i seguenti chiarimenti al fine di rendere più agibile e scevra di interpretazioni l'attività di vendita dei beni astati e la eventuale relativa trascrizione mediante decreto del G.E..

1. In merito ai terreni che sono parte della presente procedura, il sottoscritto evidenzia che l'immobile pignorato come "Fabbricato da accertare" distinto in Catasto Terreni del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 part. 2834 ex 541 sub c, are 1.90, è un errore di accertamento del catasto realizzatosi a seguito del frazionamento catastale in atti dal 21/06/1986 e per un erroneo allineamento mappale. Difatti tale particella è la copia della particella 563 in Subalterno 9 del Foglio 3.

Detto errore può essere corretto d'ufficio o mediante istanza di correzione e soppressione.

L'istanza può essere presentata tanto dal sottoscritto che dall'aggiudicatario quasi certamente senza alcun costo.

2. In merito al terreno pignorato come "Fabbricato da accertare" distinto in Catasto Terreni del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 part. 2835 ex 541 sub d, are 4.00, evidenziando che tale sub è stato soppresso ed è rimasta la sola particella 2835 del catasto terreni. Detto immobile andrebbe accatastato come B.C.N.C., ovvero come spazio verde/corte condominiale la cui proprietà è da vendere proporzionalmente tra i vari lotti d'asta senza tenere conto dell'attuale possesso esclusivo del [REDACTED] e della [REDACTED].

Il sottoscritto ha riferito in relazione che *"Inoltre prima del Decreto di Trasferimento, bisognerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e successivo*

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 120 -

allineamento". Tale operazione i cui costi sono già stati detratti dal prezzo di vendita può essere anche procrastinata a dopo la vendita poiché il decreto di trasferimento del Giudice accompagnato da buone planimetrie di individuazione dei lotti è bastante ai fini della vendita e successivo trasferimento dei beni. Diversamente occorrerà autorizzazione del Giudice ed estensione del mandato al sottoscritto o ad altri a nominarsi per la regolarizzazione catastale.

A tal merito il sottoscritto ha realizzato quattro ulteriori planimetrie dei lotti in vendita e che qui si allegano.

3. In merito al differente stato di fatto dei luoghi, la sanatoria di tali incongruenze può essere effettuata con buona probabilità di essere istruita ed approvata. Pertanto l'aggiudicatario nei 120 gg dalla data del trasferimento, dovrà provvedere a richiedere all'amministrazione comunale l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.p.r. n. 380/2001.

Tanto i costi per le procedure di sanatoria quanto l'alea conseguenziale ad un possibile rigetto della sanatoria, sono stati già computati e detratti dal valore di vendita di ciascun lotto.

Nello specifico del lotto n.° 1, la trasformazione del locale caldaia (oggi parte della Particella 563, Subalterno 7 del foglio 3) in bagno può essere quasi certamente conseguita.

Diversamente il portico comune, oggi cucina del lotto n.°1, può certamente essere trasferito da bene comune a bene esclusivo, posto che l'esecutato è l'unico proprietario della massa dei beni.

La sanabilità da portico comune ad ambiente cucina risulta invece incerta, tuttavia oltre i costi della istanza di sanatoria è stato già detratto l'eventuale deprezzamento per mancato conseguimento.

Le presenti precisazioni/integrazioni consentono di procedere alla sicura vendita dello staggito.

Castellammare di Stabia, lì 26/05/2023

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

P.E.C.: antoniocoppola@archiworldpec.it

- 121 -