

## Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) - Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

### Relazione di stima immobiliare RGE n° 40/2013

Creditore procedente: OMISSIS.

Debitore: OMISSIS

#### Descrizione - Confini

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- 1) Piccolo fabbricato composto da Piano Terra e Piano Primo nel comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.Ila n. 129 sub 3 cat.C/2 e sub 4 cat.A/6.  
Il bene confina a Nord con proprietà Omissis, ad Est con proprietà OMISSIS, a sud con cortile comune e ad Ovest con stessa proprietà; il bene è di proprietà della debitrice in ragione di  $\frac{1}{2}$ .
- 2) Intero lotto composto da capannone adibito a laboratorio agricolo con locale ufficio e bagno di complessivi metriquadrati utili mq.344,12, palazzina formata da un piano seminterrato e due piani fuori terra di complessivi mq.372,95, ubicato nel Comune di San Valentino Torio, via II Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.Ila n.857 subalterni 2,3,4 e 5  
Il bene confina a Nord con la particella 88, ed est con la particella 337, a sud con strada via II Cesinola Pugliano, e, ad Ovest con la particella 335 di proprietà del debitore e altra proprietà;
- 3) Terreno agricolo di mq.1583 sito nel Comune di San Valentino Torio via II Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.Ila n.335 – Qualità Seminativo Irriguo.  
Il bene confina a Nord ed Est con Corte comune e Sud ed Ovest sempre con Corte comune

#### Proprietario

- OMISSIS

- Proprietaria in ragione di  $\frac{1}{2}$  per i beni ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno (comunione legale dei beni)

- Piena proprietà – per i beni ubicati nel comune di San Valentino Torio (Sa)

#### Stato di occupazione

1.Comune di San Marzano sul Sarno (Sa)

Foglio 4 particella 129 sub3 – sub4

#### Libero

2.Comune di San Valentino Torio (Sa)

OMISSIS debitrice

OMISSIS figlio

OMISSIS nipote

Custode giudiziario nominato: Avv. Marzio

Postiglione

Udienza di fissazione vendita: 6 febbraio 2018

Data deposito pignoramento: 12 febbraio 2013

#### Valore del bene a base d'asta Lotto1

451.446,00 Euro (febbraio 2018)

#### Valore del bene a base d'asta Lotto2

16.605,00 Euro (febbraio 2018)



## PREMESSA

In data 6 febbraio 2017 la sottoscritta arch. Anna Paola Faiella con studio professionale in Cava de'Tirreni (SA), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1227, veniva nominata, dal G.E. Dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 40/13 **OMISSIONIS** contro **OMISSIONIS**, residente in San Valentino Torio (Sa) alla via Il Cesina Pugliano s.c., invitandomi a comparire entro quindici giorni dalla data della nomina per prestare giuramento di rito e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove b)** visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni necessario ai fini della esatta identificazione

**del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

- C -

#### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi

*oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

*2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*  
*- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- **F** -

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- **G** -

#### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- **H** -

### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti a mezzo e-mail ed a mezzo a/r e veniva a cadere il giorno 1 marzo 2017 alle ore 16,00 sui luoghi oggetto di esecuzione.

(allegato n°1)

## 1. I beni da stimare

I beni oggetto di stima consistono in:

- a) Piccolo fabbricato in stato di degrado composto da Piano Terra e Piano Primo ubicato in zona centrale del comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.IIa n. 129 sub 3 cat.C/2 e sub 4 cat.A/6.



- b) Intero lotto composta da capannone adibito alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli di mq. 329,00 con locali uffici e bagno della superficie complessiva pari a metri quadrati 15,12, tettoia di complessivi metri quadrati 94,30; palazzina formata da un piano seminterrato e due piani fuori terra di complessivi mq. 372,95, ubicato nel Comune di San Valentino Torio via II Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.857 subalterni 3,4 e 5



- c) Terreno di metri quadrati 1583 sito nel Comune di San Valentino Torio via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.335 – Qualità Seminativo Irriguo.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **2. Documentazione esaminata**

La sottoscritta ha preso in esame tutta la documentazione acquisita, in particolare le risultanze, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall'esame della documentazione inerente a:

- Visure storiche catastali
  - Note di trascrizione a favore e contro
  - Visure ipotecarie ultimo ventennio
- Sono state effettuate, inoltre, le seguenti indagini:
- Esame dello stato dei luoghi
  - Rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di valutazione
  - Verifiche documentali presso gli uffici di competenza (ufficio tecnico, ufficio condono, agenzia del territorio, etc.)
  - Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **3. L'iter delle operazioni peritali – I sopralluoghi -**

### **2.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

I Sopralluogo ( 1.3.2017)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 13 marzo 2015 alle ore 16,00, la sottoscritta arch. Anna Paola Faiella in compagnia del Custode Giudiziario incaricato Avv. Marzio Postiglione, si è recata sui luoghi oggetto di esecuzione e precisamente in San Marzano sul Sarno (Sa) alla via Piazza Umberto I n. 10, nonché il proprio collaboratore autorizzato dal G.E. arch. Pellegrino Lucia (autorizzazione del 23.2.2017) per l'inizio delle operazioni peritali. La sottoscritta ha evidenziato che il bene è in stato di abbandono e in stato di forte degrado con impossibilità ad accedervi sia perchè non è presente nessuno che possa permettere l'accesso al bene sia per motivi di sicurezza (come si può chiaramente evincerne dall'elaborato fotografico), pertanto le operazioni vengono rinviate a data da stabilirsi.

Alle ore 17,30 si chiude il presente verbale. (allegato n.2)

#### Il Sopralluogo ( 22.5.2017)

In data 22 maggio 2017 alle ore 16,30, la sottoscritta arch. Anna Paola Faiella in compagnia del Custode Giudiziario incaricato Avv. Marzio Postiglione e del proprio collaboratore, si è recata sui luoghi oggetto di esecuzione e precisamente in San Valentino Torio (Sa) alla via II Cesina Pugliano, per l'accesso agli altri beni oggetto di pignoramento. Al sopralluogo è presente il sig. OMISSIS, figlio della debitrice sig.ra OMISSIS, il quale si dimostra disponibile a permettere l'accesso ai beni. Nel corso dell'accesso la sottoscritta ha effettuato un attento esame dei luoghi ed effettuato rilievo OMISSIS dichiara a verbale che c'è un contenzioso con il comune di san Valentino Torio in merito alla copertura dei locali dell'azienda agricola.

Alle ore 17,55 si chiude il presente verbale. (allegato n.2)

#### **Risposte ai quesiti**

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

**1)** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancati o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

#### Ricostruzione delle vicende traslative del bene.

Dall'esame dei fascicoli acquisiti dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore si evince che tutta la documentazione è completa per tanto si procede alla esecuzione della consulenza di stima.

**2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis ( se non già risultante dalla documentazione in atti)**

**1. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO:**

OMISSIS nata ..... (Sa) il ..... Codice fiscale ..... (allegato n.3) – **PIENA PROPRIETA'**

**2. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO:**

OMISSIS nata ..... (Sa) il ..... Codice fiscale ..... (allegato n.3) – **PROPRIETA' PER ½**

OMISSIS nato a ..... (Sa) il ..... Codice Fiscale ..... – **PROPRIETARIO PER 1/2**



I beni al punto 1 sono pervenuti alla debitrice da:

- Atto di compravendita del 21 novembre 1979 per notaio Pasquale Squillante di Angri (Sa), trascritto a Salerno in data 27 novembre 1979, ai numeri 28033/24646, per acquisto da OMISSIS nata in ..... e OMISSIS nata a .....

I beni al punto 2 sono pervenuti alla debitrice e al di lei marito da:

- Atto di compravendita del 2 aprile 1980 per notaio Pasquale Squillante di Angri (Sa), trascritto a Salerno in data 8 aprile 1980 ai numeri 9276/8149, per acquisto da OMISSIS nata a ..... OMISSIS nata a ..... OMISSIS nata a ..... OMISSIS nato a ..... OMISSIS nato a ..... OMISSIS nata a ..... e OMISSIS nato a S.....

**3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

*estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto*

Presso l'ufficio Stato Civile del comune di San Marzano sul Sarno (Sa) è stato prodotto l'estratto di matrimonio da cui si evince che:

- In data 13 ottobre 1962 hanno contratto matrimonio il sig. OMISSIS nato a .....(Sa) il ..... e la sig.ra OMISSIS nata a ..... il ..... in regime di comunione dei beni. (allegato n3)

- *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Si allega certificazione notarile. (allegato n.4)

**b) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**



- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso( appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine topomastica;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

I beni pignorati consistono in:

- a) Piccolo fabbricato in stato di degrado composto da Piano Terra e Piano Primo ubicato in zona centrale del comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.IIa n. 129 sub 3 cat.C/2 di mq. 13,00 e sub 4 cat.A/6 di complessivi metriquadrati circa 17,36

Identificazione catastale: Comune di San Marzano sul Sarno (Sa) Foglio 4 particella n. 129 sub 3 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 13 mq. Superficie catastale 20 mq. Rendita 14,10 Euro, via Piazza Umberto I n.10, Piano Terra;

Identificazione catastale: Comune di San Marzano sul Sarno (Sa) Foglio 4 particella n. 129 sub 4 Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita 94,25 Euro, via Piazza Umberto I n.10, Piano Primo;

**Confini:** Il bene confina a Nord con proprietà OMISSIONIS, ad Est con proprietà OMISSIONIS a sud con cortile comune e ad Ovest con stessa proprietà;

il bene è di proprietà della debitrice in ragione di  $\frac{1}{2}$ .

- b) Palazzina composta da piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo ubicata nel Comune di San Valentino Torio, via II Cesina Pugliano, di complessivi metriquadrati 372,95

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 2 Categoria C/3 Classe 7 Consistenza 313 mq. Superficie catastale 326 mq. Rendita 824,42 Euro, via II Cesina Pugliano s.n.c. PianoT

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 3 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Superficie catastale 142 mq. Rendita 464,81 Euro, via II Cesina Pugliano s.n.c. PianoT

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 4 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Superficie catastale 139 mq. Rendita 464,81 Euro, via II Cesina Pugliano s.n.c. Piano1

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 5 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 148 mq. Superficie catastale 159 mq. Rendita 183,45 Euro, via II Cesina Pugliano s.n.c. Piano S1

**Confini:** Il bene confina a Nord con la particella 171, parte della n.309 e n.88, ad Est con la particella 337 , a sud con strada via II Cesinola Pugliano, e, ad Ovest con la particella 335 di proprietà del debitore e altra proprietà;

c) Terreno di metriquadrati 1583,00 sito nel Comune di San Valentino Torio (Sa)

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 335 Qualità classe: Seminativo irriguo Superficie ha 0 are 15 ca 83 Reddito dominicale 40,88 Reddito Agrario 19,62 Euro, via II Cesina Pugliano s.n.c. Piano S1

**Confini:** Il bene confina a Nord con la particella 88, ad est con stessa proprietà part. 857, a sud con particella n.628 e ad Ovest con la particella 333.

#### Comune di San Marzano sul Sarno (Sa)

##### ➤ Foglio 4 particella n. 129 : sub 3 Categoria C/2 sub 4 Categoria A/6 -

##### Caratteristiche della zona e del territorio:

Gli immobili oggetti di stima sono ubicati in una zona centrale del comune di san Marzano sul Sarno in provincia di Salerno e precisamente in Piazza Umberto I n.10, nelle immediate vicinanze del Municipio.

San Marzano sul Sarno è un comune italiano di circa 10.000 abitanti, al limite con la città metropolitana di Napoli. Dall'aprile 2013 fa parte dell'Unione dei comuni Terre dell'Agro, assieme ai comuni di Corbara e Sant'Egidio del Monte Albino. Appartiene geograficamente all'Agro Nocerino Sarnese, nel settore limitrofo all'area vesuviana, e, insieme alla vicina Scafati si trova posta in un'area cerniera tra la città metropolitana di Napoli e l'agro Nocerino Sarnese.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità media), Ordinanza PCM. 3274 del 20/03/2003.

##### Caratteristiche dei beni oggetto di stima:

Gli immobili da stimare identificati al Foglio n. 4 del Comune di San Marzano sul Sarno ai subalterni 3 e 4 hanno accesso principale tramite un portale in pietra che immette ad una corte interna comune, in Piazza Umberto I n.19. L'ubicazione dei beni è ottima per la posizione nel centro cittadino a pochi passi dal Municipio, dal comando dei Carabinieri, Ufficio postale, inoltre, la zona è ben servita con negozi ed attività commerciali e ristorative.



*Portale che immette nella corte comune dove sono ubicati gli immobili*

I beni fanno parte di un piccolo e antico fabbricato, posto a ridosso di una costruzione più recente, composto da un piano terra di metri quadrati 13,00 ed un piano primo, di complessivi metri quadrati 17,36 con accesso da rampa esterna in pietra. L'intero immobile presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca con muratura in pietra, solai in legno e tetto di copertura piano.



*Particolare fotografico dove si evidenzia l'aderenza del bene alla costruzione recente*



*porta in legno di accesso al piano terra*



Il piano terra, accessibile tramite una porta in legno, è composto da un vano con locale bagno

Una rampa esterna in pietra conduce al piano superiore.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Particolare della corte comune*



*Rampa esterna in pietra di accesso al piano primo*

I beni versano in un grave stato di degrado ed abbandono.

Si fa presente che il piano primo non è agibile pertanto le superfici sono ricavate dalle planimetrie catastali acquisite e dallo stato dei luoghi visibile.

#### Comune di San Valentino Torio (Sa)

➤ Foglio 5 particella n. 857: sub 2 Categoria C/3 sub 3 Categoria C/2 – sub 4 categoria A/2

sub 5 Categoria C/6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche della zona e del territorio:

Gli immobili oggetti di stima sono ubicati in una zona periferica e agricola del comune di San Valentino Torio in provincia di Salerno e precisamente in Via II Cesina Pugliano s.n.c., quasi a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

confine con il comune di San Marzano sul Sarno. L'area di ubicazione è piuttosto isolata ed è accessibile da strade secondarie con poco grado di trafficità.

San Valentino Torio è un comune italiano di 10.313 abitanti della provincia di Salerno in Campania.

Il territorio comunale, totalmente pianeggiante, comprende una piccola parte dell'Agro Nocerino Sarnese, al confine con la città metropolitana di Napoli. Il comune confina a nord con Sarno, a sud con San Marzano sul Sarno, Pagani, Nocera Inferiore, ad ovest con Striano (Na), Poggiomarino (Na) e Scafati. I principali corsi d'acqua del comune sono il fiume Sarno, il Rio Marino e il Canale Fosso Imperatore.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità media), Ordinanza PCM. 3274 del 20/03/2003.

**Caratteristiche dei beni oggetto di stima:**

I beni sono ubicati all'interno di un lotto identificato con la particella 857, composta da un capannone adibito a laboratorio agricolo di complessivi metri quadrati 329,00 con locale ufficio, bagno e vano scala di complessivi mq.23,46, tettoia di mq.94,30 e locali realizzati in lamiera di complessivi mq.67,56; palazzina formata da un piano seminterrato e due piani fuori terra di complessivi mq.372,95. Nel dettaglio:

**1) Foglio 5 particella n. 857 sub 2 cat. C/3 - Piano Terra**

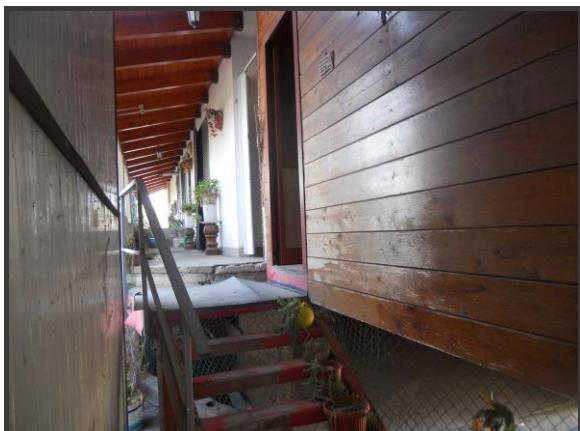
Trattasi di capannone adibito a laboratorio agricolo di metri quadrati utili 329,00, realizzato con struttura in ferro, tamponatura perimetrale con pannelli leggeri prefabbricati e copertura in lamiera. È presente una tettoia in ferro e lamiera della superficie pari a metri quadrati 94,32. Ad esso è realizzato in aderenza il locale ufficio con bagno e rampa scala di superficie complessiva pari a metri quadrati 23,46. I locali sono realizzati con una struttura a sbalzo in ferro e tamponatura perimetrale in doghe di legno. L'ufficio presenta due accessi, uno dall'interno del capannone e l'altro dal piazzale esterno.

**Eleborato fotografico – Piano terra- foglio 5 part.857 sub 2**





Particolare del capannone



Locale ufficio con il particolare del doppio accesso



Particolare della copertura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel corso dell'accesso, la sottoscritta ha rilevato la presenza di baracche in ferro e lamiera, realizzate a ridosso del capannone

17     ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima  
Procedura Esecutiva 40/13

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

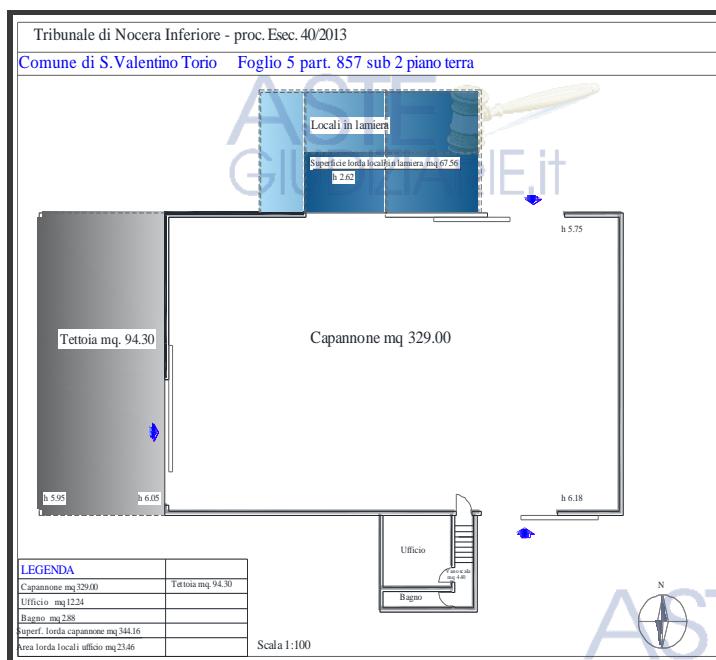


Particolare fotografico delle baracche in lamiera

- Impianto elettrico presente non a norma
- Impianto idrico

#### Stato di conservazione: mediocre

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa in cui viene specificata la destinazione d'uso e la superficie lorda: (allegato n.5)



Piano Terra – Elaborato grafico con la distribuzione degli ambienti

Nel dettaglio le superficie sono così distribuite:

Superficie residenziale	Superficie non residenziale
Capannone  mq. 329,00	Tettoia  mq. 94,30

Locale ufficio + servizi+vano scala	mq. 23,46		
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 367,62</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 94,30</b>

Il bene è occupato dalla famiglia della debitrice.



## 2) - Foglio 5 particella n. 857 sub 3 cat. A/2: Piano terra

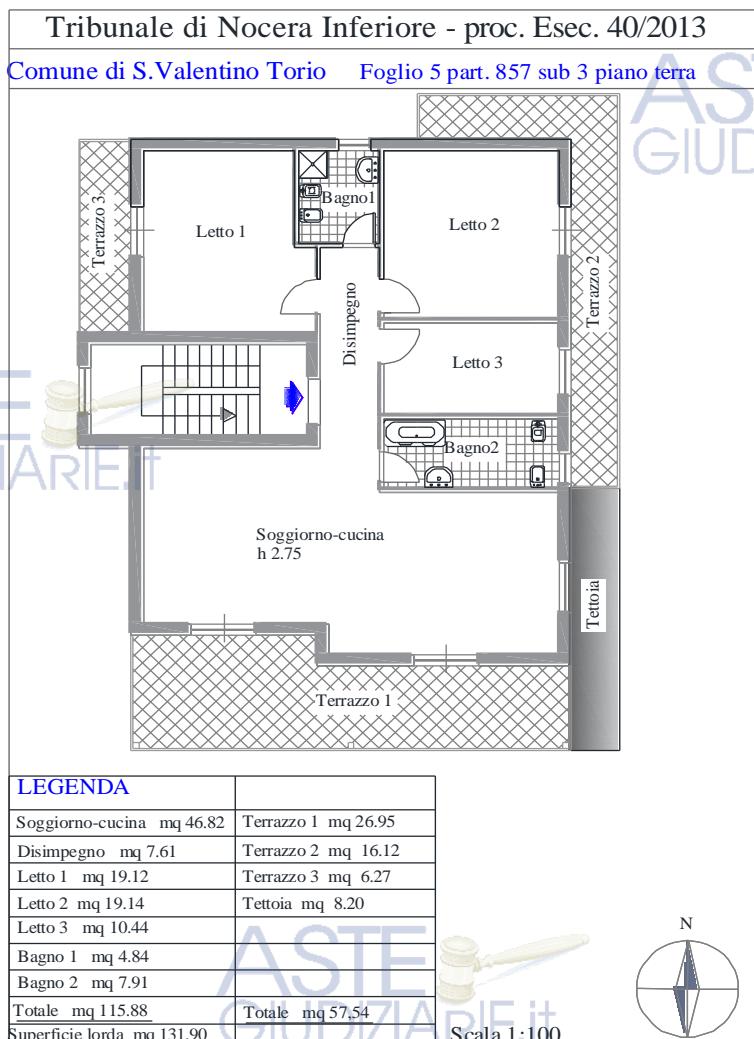
Appartamento sito al Piano Terra facente parte di un fabbricato in c.a. con copertura piana e corpo vano scala centrale, composto da Soggiorno/cucina, n. 3 camere da letto, n.2 bagni e disimpegno, di complessivi metri quadrati utili 115,88 e terrazzi con superficie complessiva pari a metri quadrati 49,34. I locali presentano un pavimento in gres porcellanato beige, rivestimento in gres nel locale cucina (angolo cottura), bagni con rivestimento in gres, dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca idromassaggio e doccia, infissi esterni in pvc color legno ciliegio, porte interne in tamburato legno ciliegio.

L'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico a norma della L.46/90
- Impianto idrico a norma
- Condizionatori a split
- Impianto di riscaldamento a GPL

Stato di conservazione: buono





Piano Terra - Elaborato grafico con la distribuzione degli ambienti

Nel dettaglio le superficie sono così distribuite:

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Soggiorno/cucina	mq. 46,82	Terrazzo 1	mq. 26,95
Disimpegno	mq. 7,61	Terrazzo 2	mq. 16,12
Letto 1	mq. 19,12	Terrazzo 3	mq. 6,27
Letto 2	mq. 19,14	Tettoia	mq. 8,20
Letto 3	mq. 10,44		
Bagno 1	mq. 4,84		

Bagno 2	mq. 7,91		
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 115,88</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 57,54</b>



Il bene è occupato dal sig. OMISSIS figlio della debitrice.

Eleborato fotografico – Piano terra- foglio 5 part.857 sub 3



Particolare fotografico del fabbricato



Piano terra - Locale soggiorno/cucina



Piano terra – Disimpegno

Piano terra – camera matrimoniale

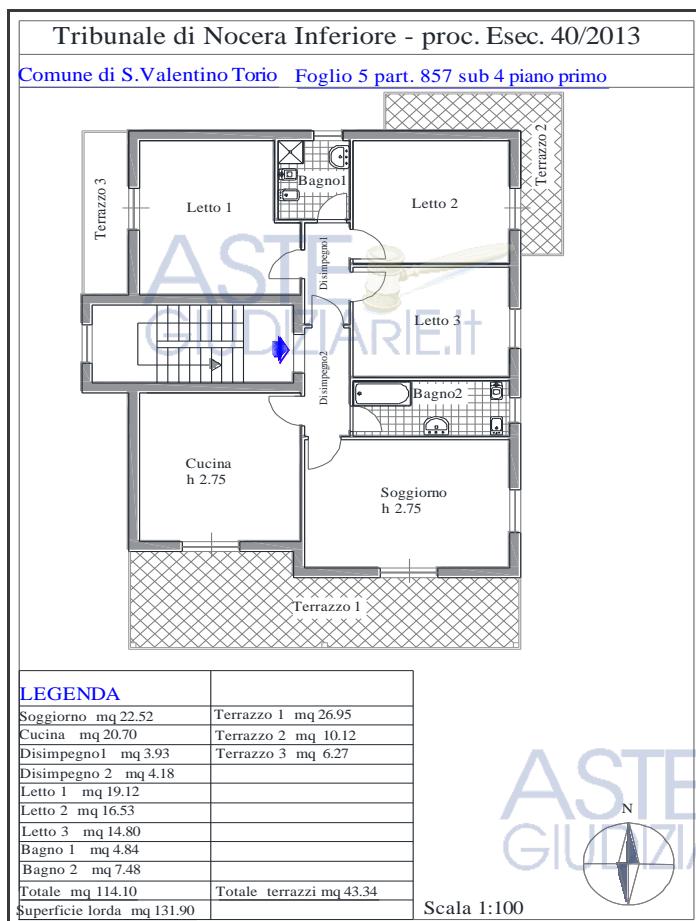
3) - Foglio 5 particella n. 857 sub 4 cat. A/2: Piano primo

Appartamento sito al Piano Primo composto da Soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n.2 bagni e disimpegni, di complessivi metri quadrati utili 114,10 e terrazzi con superficie complessiva pari a metri quadrati 43,34. I locali presentano un pavimento in gres porcellanato beige, rivestimento in gres nel locale cucina (angolo cottura), bagni con rivestimento in gres, dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia, infissi esterni in pvc color legno ciliegio, porte interne in tamburato legno ciliegio. Si accede al piano tramite una scala in cemento armato allo stato grezzo.

L'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico a norma della L.46/90
- Impianto idrico a norma
- Condizionatori a split
- Impianto di riscaldamento a GPL

**Stato di conservazione: buono**



Piano Primo - Elaborato grafico con la distribuzione degli ambienti

Nel dettaglio le superficie sono così distribuite:

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Soggiorno	mq. 22,52	Terrazzo 1	mq. 26,95
Cucina	mq. 20,70	Terrazzo 2	mq. 10,12
Disimpegni	mq. 8,11	Terrazzo 3	mq. 6,27
Letto 1	mq. 19,12		
Letto 2	mq. 16,53		
Letto 3	mq. 14,80		
Bagno 1	mq. 4,84		
Bagno 2	mq. 7,48		
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 114,10</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq. 43,34</b>

Il bene è occupato dalla sig.ra OMISSIS, nipote della debitrice a titolo gratuito senza alcun contratto.

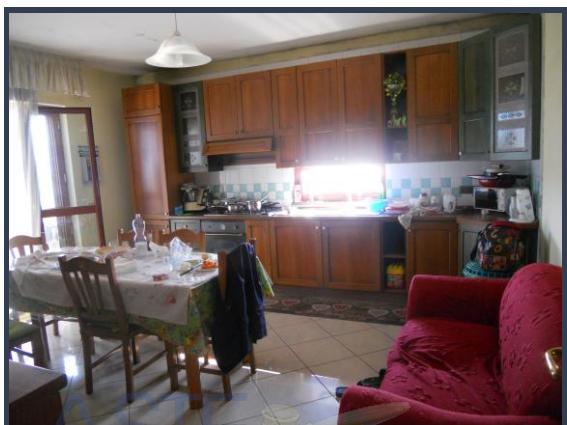
Eleborato fotografico – Piano primo - foglio 5 part.857 sub 4



Particolare rampa scale



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano primo – locale cucina



Piano Primo – Locale soggiorno



Piano primo- disimpegno



Piano primo – locale camera matrimoniale



Piano primo – locale letto 2



Piano primo – locale letto 2



Piano primo – locale bagno



Piano primo - terrazzo

4) - Foglio 5 particella n. 857 sub 5 cat. A/2: Piano Seminterrato

Il piano Seminterrato è adibito a ricovero auto e deposito, si accede a mezzo di rampa larga circa 3,60 metri con porta in ferro verniciato a battenti e il locale presenta un'altezza pari a mt. 2,50; l'accesso avviene anche dal piazzale sul lato est a mezzo di una piccola scala. Pavimento in cemento e solaio con cemento a vista (stato grezzo). Il piano ha una superficie utile pari a metri quadrati 142,97. Il locale è dotato di impianto di illuminazione.

**Stato di conservazione: mediocre**

Nel dettaglio le superficie sono così distribuite:

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Locale garage	mq. 142,97	Vano scala	mq. 12,96
		Rampa/scale	mq. 66,75
<b>Totale</b>	<b>mq. 142,97</b>	<b>Totale</b>	<b>mq. 79,71</b>

Il bene è occupato dalla famiglia della debitrice.

Elaborato fotografico – Piano seminterrato - foglio 5 part.857 sub 5

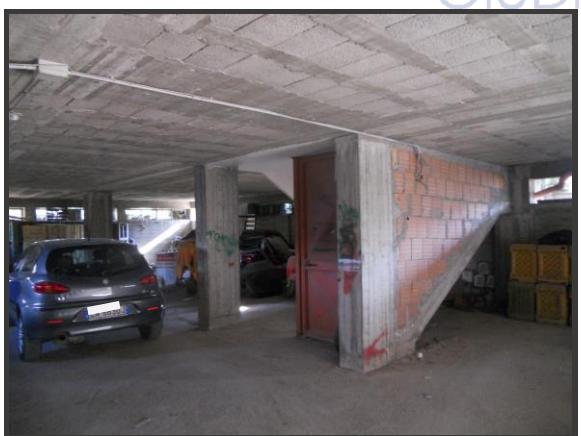


Particolare della rampa di accesso al piano



Particolare della porta in ferro di accesso

Piano seminterrato – locale garage



Piano seminterrato – locale garage



Piano seminterrato – locale garage

Il fabbricato presenta un lastrico solare con corpo scale centrale, il piano di calpestio senza parapetto presenta in corrispondenza dei pilastri ferri di armatura di attesa.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di San Valentino Torio (Sa)

➤ **Catasto Terreni: Foglio 5 particella n. 335 qualità seminativo irriguo superficie are 15 ca 83**

Trattasi di terreno agricolo coltivato con la presenza di serre a servizio dell'attività agricola della debitrice. La superficie totale è pari a metri quadrati 1583. Il bene è ubicato in un'area prevalentemente agricola.

Eleborato fotografico – Terreno - foglio 5 part.335 – Seminativo irriguo



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed**

*idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

I beni così precedentemente identificato insistono in un ampio piazzale di esclusiva proprietà della debitrice. I beni non sono regolati da condominio.

- 1)** *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.*
  - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
  - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
  - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Dalla disamina della documentazione estrapolata dal fascicolo della procedura e dal confronto con quella acquisita dalla sottoscritta si rileva un'incongruenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, in particolare:

- *i beni identificati con il Foglio 5 particella 857 sub 2 – sub 3- sub 4- sub 5 NON SONO ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno, bensì nel comune di San Valentino Torio. Non si riscontrano particolari incongruenze con la documentazione catastale.*

(allegato n.6)

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

Non ci sono difformità planimetriche con il raffronto tra i rilievi effettuati dello stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica catastale estrapolata.

**c) Stato di possesso**

**1).** Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**1. Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio 4 particella n. 129 sub3 sub 4 :-**

I beni risultano in grave stato di degrado pertanto non sono abitabili.

(allegato n.8)

**2. - Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 857 sub 2:**

Il bene risulta occupato dalla famiglia della debitrice

**3. - Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 857 sub 3:**

Il bene risulta occupato dal figlio della debitrice sig. OMISSIS

**4. - Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 857 sub 4:**

Il bene risulta occupato da OMISSIS, nipote della debitrice a titolo gratuito senza alcun contratto

**5. Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 857 sub 5:**

Il bene risulta occupato dalla famiglia della debitrice

**6. Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 335 – catasto terreni :**

Il bene risulta occupato dalla famiglia della debitrice per svolgere l'attività agricola

**2)** . Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Non risultano registrati contratti di locazione per nessuno dei beni oggetto di stima.

**3)** Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

I beni ubicati nel comune non sono abitabili ed in grave stato di degrado e pericolosità pertanto il valore locativo è nullo.

Dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari, considerate le quotazioni indicate per l'anno 2017, le ricerche su siti immobiliari, rilevando anche che i prezzi di locazione hanno subito una diminuzione negli ultimi anni, tenendo conto dello stato di disagio del debitore, considerando lo

stato di conservazione dei beni, si determina un valore locativo pari ad **€ 1.500,00** per il bene identificato alla particella **n.857 sub 2**; pari ad **€ 200,00** per il bene identificato con la particella n. **857 sub3**; pari ad **€250,00** per il bene identificato con la particella **n.857 sub 4**; pari ad **€ 100,00** per il bene identificato con la particella **857 sub 5**

**d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1)** Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico- artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civili.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione: nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'analisi della documentazione presente agli atti e dalle ricerche effettuate non esiste nessuna servitù di passaggio a favore dei beni oggetto di pignoramento.

Esiste vincolo storico –artistico per il bene ubicato nel pieno centro del comune di San Marzano

Per i beni ubicati nel comune di San Valentino Torio esiste vincolo archeologico richiesto dalla Soprintendenza di Salerno per ritrovamento reperti di antica villa risalente al 79 d.C.

Per la sua tipologia di immobile indipendente non esistono vincoli condominiali.

Dall'indagine presso l'Agenzia dell'Entrate e nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità:

A nome della sig.ra OMISSIS nata a ..... il.....

- 1) Trascrizione a favore e contro del 27.11.1979 Registro Particolare 24646 Registro Generale 28033 – Atto tra vivi – Compravendita – Soggetto acquirente/venditore
- 2) Trascrizione a favore e contro del 08.04.1980 Registro Particolare 8149 Registro Generale 9276 – Atto tra vivi – Compravendita - Soggetto acquirente/venditore
- 3) Iscrizione contro del 03.04.2001 Registro Particolare 1333 Registro Generale 8366 Pubblico ufficiale D'Amaro Tommaso Repertorio 22695 del 28.03.2001 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Immobili siti in San Marzano sul Sarno (Sa) – Soggetto debitore.
- 4) Iscrizione contro del 23.06.2011 Registro Particolare 3866 Registro Generale 24699 Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia Repertorio 4166/2010 del 04.04.2010 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Inguntivo – Immobili siti in San Marzano sul Sarno (Sa) e San Valentino Torio – Soggetto debitore
- 5) Trascrizione contro del 09.03.2012 Registro Particolare 8225 Registro Generale 9706 Pubblico ufficiale Uff. Giu. Corte di Appello di Nocera Inferiore Repertorio 4458/2011 del 07.12.2011 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in San Marzano sul Sarno (Sa) e San Valentino Torio

**Nota di trascrizione – prot. N. SA 40220/6 del 23.02.2017**

**A favore:** Credito Emiliano Gruppo bancario Credito Emiliano CREDEM – sede di Reggio Emilia

**Contro:** Soggetto 1- OMISSIS nato a ..... (Sa) il ..... relativamente agli immobili siti in San Marzano sul Sarno

Soggetto 2- OMISSIS nata a ..... (Sa) il ..... relativamente ai beni siti in San Marzano e San Valentino Torio

- 6) Trascrizione contro del 22.02.2013 Registro Particolare 6054 Registro Generale 7332 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio 56 del 28.01.2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in San Marzano sul Sarno (Sa)

**Nota di trascrizione – prot. N. SA 40220/3 del 23.02.2017**

**A favore:** Credito Emiliano s.p.a. – sede di Reggio Emilia

**Contro:** Soggetto 1- OMISSIS nato a ..... (Sa) il ..... relativamente agli immobili siti in San Marzano sul Sarno

Soggetto 2- OMISSIS nata a ..... (Sa) il ..... relativamente ai beni siti in San Marzano e San Valentino Torio

- 7) Trascrizione contro del 23.01.2014 Registro Particolare 2094 Registro Generale 2397 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio 5039 del 04.12.2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in San Valentino Torio (Sa)

**Nota di trascrizione – prot. N. SA 40220 del 23.02.2017**

**A favore:** OMISSIS – sede di Torre del Greco (Na)

**Contro:** OMISSIS nata a ..... (Sa) il ..... relativamente ai beni siti in San Marzano e San Valentino Torio – **Oggetto della procedura 40/13**

- 8) Trascrizione contro del 09.07.2015 Registro Particolare 19115 Registro Generale 23767 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio 2102 del 23.04.2015 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in San Marzano sul Sarno (Sa) e San Valentino Torio (Sa)

**Nota di trascrizione – prot. N. SA 40211 del 23.02.2017**

**A favore:** OMISSIS

**Contro:** Soggetto 1- OMISSIS nato a ..... (Sa) il ..... relativamente agli immobili siti in San Marzano sul Sarno

Soggetto 2- OMISSIS nata a ..... (Sa) ..... relativamente ai beni siti in San Marzano e San Valentino Torio

**2)** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali ( casa portiere, lastrico, etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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

Non esistono vincoli condominiali sui beni oggetto di consulenza di stima

**e) Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**
- *indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*
  - *accerti se siano stati costruiti prima dell' 1-9-1967 ( ed ove necessario prima del 1942 ). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia ( e delle eventuali varianti ), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

#### Comune di San Valentino Torio

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di San Valentino Torio Foglio 5 particelle n. 857 e n. 335 ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente in " zona agricola E3 " – Aree agricole seminative irrigue.

Dal certificato di destinazione acquisito, in particolare, la particella n.335 del foglio 5 ricade nel P.R.G. in zona agricola E3 e nella fascia del PSAI Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale. (allegato n. ).

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico e l'ufficio condono la sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione:

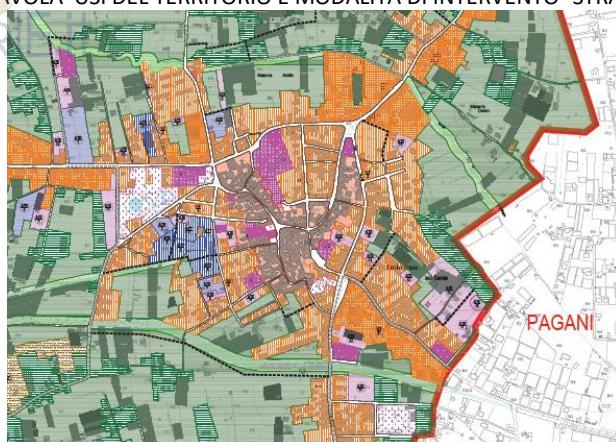
- Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 3092 Registro costruzioni n.38/94 del 21.06.1995 per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire a pertinenza agricola ed abitativa, così come da domanda presentata in data 30.03.1994
- Concessione edilizia n.4 del 07.05.1996
- Richiesta di chiarimenti da parte della Soprintendenza archeologica di Salerno prot.8248 del 03.06.1996 con la quale si precisa che il nulla osta rilasciato autorizzava il solo fabbricato B e resta valido anche se è sopraggiunto il vincolo archeologico.  
Si precisa che durante l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del fabbricato si è riscontrata la presenza di una villa rustica del I secolo a.C. e pertanto si è reso necessario sottoporre vincolare l'area interessata dall'antica costruzione.
- Progetto di variante in corso d'opera alla concessione n.38/94 ( ritenuto necessario per il rinvenimento del reperto archeologico ) del 15.01.1996 prot. n. 1161

- Concessione edilizia in variante in corso d'opera n.4/96 protocollo n.1161
- Decreto ministeriale del 24.02.1996 relativo all'imposizione del vincolo archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089 dell'1.6.1939su alcuni immobili siti nel territorio del comune di San Valentino Torio (Sa) con lettera raccomandata del 5.03.1996 prot. 3687. Il vincolo interessa le particelle nn.336 (oggi 857) -334-335-88-333-308-309.
- Ordinanza di sospensione dei lavori protocollo N. 5199/U del 20.04.2000

#### Comune di San Marzano

I beni, situati nel pieno centro storico, sono sottoposti a piano di recupero che si allega

PUC TAVOLA USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO -STRALCIO



(allegato n.7)

- 2). In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
  - Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Dall'esame dei luoghi eseguita durante il sopralluogo presso i beni ubicati nel comune di San valentino Torio, la sottoscritta ha evidenziato la presenza di superfici di tettoie realizzate senza alcuna autorizzazione per la particella 857 sub 2 (laboratorio agricolo) per una metratura pari a mq.94,30 e la presenza di locali realizzati in lamiera per una superficie pari a mq.67,56; per il subalterno 3 vi è la presenza di piccola tettoia per una metratura pari a mq. 8,20.

Le stesse non sono condonabili per il vincolo archeologico presente e pertanto vanno demolite.

- 3).** Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:  
*verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 727/94, segnalandole immediatamente al G.E. Prima di procedere oltre nelle indagini.*

Le opere realizzate in abuso vanno demolite essendo l'area sottoposta a vincolo archeologico e pertanto si stima un costo di demolizione pari ad € 7.000,00.

#### f) Attestazione di Prestazione Energetica

- 1)** Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. Con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

I beni oggetto di esecuzione non sono dotati di certificazione energetica, pertanto è stata effettuata l'attestazione. (allegato a parte)

#### g) Formazione dei lotti

- 1).** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della situazione catastale riscontrata, della loro ubicazione in due comuni diversi e per una maggiore facilità di vendita, si ritiene formare due lotti così distinti:

**LOTTO 1: Comune di San Valentino Torio - Foglio 5 particella n. 857 sub 2 -3-4-5 – particella n.335**

-fabbricato residenziale e laboratorio agricolo + terreno seminativo irriguo

**LOTTO 2:** Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio 4 particella n. 129 sub3 sub 4 -  
-Fabbricato piano terra e piano primo



#### **h) Valore del bene e costi**

*1). Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*

- *diritti reali e personali di terzi ( usufrutto, uso, abitazione ) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile*

La sig. OMISSIS è unica proprietaria dei beni ubicati nel comune di San Valentino Torio identificati al Foglio 5 particella 857 sub 2-3-4-5 e particella n.335 dello stesso foglio 5, mentre per i beni ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno ed identificati al Foglio 4 particella n.129 sub 3 e sub 4 è proprietaria per ½.

#### **1. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO:**

**OMISSIS** nata ..... (Sa) il .....Codice fiscale .....(allegato n.3) – **PIENA PROPRIETA'**

#### **2. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO:**

**OMISSIS** nata ..... (Sa) il ..... Codice fiscale .....(allegato n.3) – **PROPRIETA' PER ½**

#### Criterio di stima adottato

Per poter determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è individuato il criterio di stima da adottare. La dottrina estimativa ha ormai definitivamente acquisito come unico metodo valido di stima per i beni immobili quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe e simili. Questo criterio di stima è chiamato metodo sintetico (stima diretta). Il metodo analitico, invece, è quello che si basa su un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito del singolo

immobile (stima indiretta). Tale metodo, ad avviso della scrivente, lungo e laborioso, non è attendibile come si potrebbe pensare, in quanto risulta condizionato dall'arbitrio del singolo perito sia per la determinazione delle rendite e sia per la scelta del saggio di capitalizzazione, arrivando, così, ad un valore arbitrario e artificioso.

Pertanto il metodo considerato è **il metodo sintetico**, basato sul confronto con esperienze di mercato analoghe o simili. Per ricercare un valore di stima il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ho visitato diverse agenzie immobiliari, anche attraverso siti internet, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio (banca dati dell'OMI) nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari e sul sito [www.astetraspresenti.it](http://www.astetraspresenti.it). e [www.astegiudiziariesalerno.com](http://www.astegiudiziariesalerno.com). (allegato n.8)

- **Lotto 1 - Beni ubicati nel comune di San Valentino Torio (Sa) -**

Considerando lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, la grave flessione che si è avuta negli ultimi anni nelle vendite e che ha portato ad un calo delle valutazioni immobiliari e verificando le quotazioni dell'agenzie delle entrate per immobili simili riferito al primo semestre 2017 che riporta un valore compreso tra 345/445 €/mq. per i capannoni, ed un valore per abitazioni di tipo economico compreso tra 640/890 €/m., riscontrando anche un medesimo valore attraverso la visita a diverse agenzie immobiliari, si considera il valore medio sia per il laboratorio agricolo che per il fabbricato residenziale.

Operando il ragguaglio delle superfici, pari a 1,00 per la superficie dell'abitazione, a 0,25 per i balconi e per le terrazze e tettoie si ottiene la corrispondente superficie da stimare.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (febbraio 2018) nel modo seguente:

**Comune di San Valentino Torio- Foglio n. 5 particella n.857 sub 2 - laboratorio agricolo**

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliate (mq.)
Laboratorio agricolo+uff.+bagno	367,62	1	367,62
Tettoie	94,30	0,25	23,57
<b>TOTALE</b>			<b>391,19</b>

-  $mq.391,19 \times €395,00 = 154.520,05$  Euro

**Comune di San Valentino Torio- Foglio n. 5 particella n.857 sub 3-4-5 - appartamenti**

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliate (mq.)
Appartamento P.T.+P.P	263,80	1	263,80
Terrazzi + tettoie	100,88	0,25	25,22
Piano seminterrato	158,61	0,50	79,30
<b>TOTALE</b>			<b>368,32</b>

- mq.368,32 x €765,00 = 281.764,80Euro

**Comune di San Valentino Torio- Foglio n. 5 particella n.335 - terreno agricolo seminativo irriguo**

Valori Agricoli Medi emessi dalla Regione Campania nell'anno 2010. Per semplicità di calcolo i V.A.M. vengono riportati €/mq .

REGIONE AGRARIA N°: 16

AGRO NOCERINO

Comuni di: ANGRI, CASTEL SAN GIORGIO, NOCERA INFERIORE, PAGANI, ROCCAPIEMONTE, SAN MARZANO

SUL SARNO, S.EGIDIO DEL MONTE ALBINO, SAN VALENTINO TORIO, SARNO, SCAFATI

Seminativo irriguo V.A.M. €/mq 10,54

Dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari in loco e dai valori desunti dai Valori agricoli medi si stima un importo pari a € 14.00 €/mq.(operando una media dei valori).

Pertanto:

V= mq.1583,00x€14,00= €22.162,00

Valore Lotto 1= € 154.520,05+ € 28.764,80+€22.162,00= € 458.446,85

**Costi a detrarre: demolizione tettoie e manufatti in lamiera: a corpo € 7.000,00**

**Lotto 1 : Valutazione del bene in c.t. 451.446,00 Euro (febbraio 2018)**

- **Lotto 2 - Beni ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno (Sa)– in ragione di ½**

Dalle indagini desunte dall'agenzia del Territorio – banca dati quotazioni immobiliari e da riscontri presso agenzie immobiliare in loco su beni simili si stima un importo compreso tra 740/1000 €/mq. considerato il forte stato di degrado si considera il valore minimo con un abbattimento del 10% per

il sub 3 ; per il subalterno 4 – Appartamento il valore desunto è compreso tra 630/930 €/mq.pari ,  
operando le analoghe considerazioni si ha un valore finale pari a 702 €/mq., pertanto:

**Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio n. 4 particella n.129 sub 3 -C/2**

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Locale + bagno	20,00	1	20,00
<b>TOTALE</b>			<b>20,00</b>

$$V = \text{mq.}20,00 \times 783,00 \text{ €} = 15.660,00 \text{ Euro}$$

**Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio n. 4 particella n.129 sub 4**

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Locale	25,00	1	25,00
<b>TOTALE</b>			<b>25,00</b>

$$V = \text{mq.}25,00 \times 702,00 \text{ €} = 17.550,00 \text{ euro}$$

Valore Lotto 2= € 15.660,00+17.550,00= € 33.210,00 /2 = 16.605,00 ( quota pari ad ½)

**Lotto 2 : Valutazione del bene in c.t. 16.605,00 Euro (febbraio 2018)**

Pertanto:

**Lotto 1: valore a base d'asta 451.446,00 Euro**  
**Lotto 2: valore a base d'asta 16.605,00 Euro**



## Riepilogo finale

**Creditore procedente: OMISSIS**

**Debitore: OMISSIS**

### Descrizione - Confini

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- 4) Piccolo fabbricato composto da Piano Terra e Piano Primo nel comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.Ila n. 129 sub 3 cat.C/2 e sub 4 cat.A/6.  
Il bene confina a Nord con proprietà OMISSIS, ad Est con proprietà OMISSIS, a sud con cortile comune e ad Ovest con stessa proprietà; il bene è di proprietà della debitrice in ragione di  $\frac{1}{2}$ .
- 5) Intero lotto composto da capannone adibito a laboratorio agricolo con locale ufficio e bagno di complessivi metri quadrati utili mq.344,12, palazzina formata da un piano seminterrato e due piani fuori terra di complessivi mq.372,95, ubicato nel Comune di San Valentino Torio, via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.Ila n.857 subalterni 2,3,4 e 5  
Il bene confina a Nord con la particella 88, ed est con la particella 337, a sud con strada via Il Cesinola Pugliano, e, ad Ovest con la particella 335 di proprietà del debitore e altra proprietà;
- 6) Terreno di mq.1583 sito nel Comune di San Valentino Torio via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.Ila n.335 – Qualità Seminativo Irriguo.  
Il bene confina a Nord ed Est con Corte comune e Sud ed Ovest sempre con Corte comune



### Proprietario

- OMISSIS
- Proprietaria in ragione di  $\frac{1}{2}$  per i beni ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno (comunione legale dei beni)
- Piena proprietà – per i beni ubicati nel comune di San Valentino Torio (Sa)

### Stato di occupazione

1.Comune di San Marzano sul Sarno (Sa)

Foglio 4 particella 129 sub3 – sub4

Liberò

2.Comune di San Valentino Torio (Sa)

OMISSIS debitrice

OMISSIS figlio

OMISSIS nipote

**Custode giudiziario nominato: Avv. Marzio Postiglione**

**Udienza di fissazione vendita: 6 febbraio 2018**

**Data deposito pignoramento: 12 febbraio 2013**

**Importo pignoramento: 12.048,49 Euro oltre interessi legali**



### Valore del bene a base d'asta Lotto1

**451.446,00 Euro (febbraio 2018)**

### Valore del bene a base d'asta Lotto2

**16.605,00 Euro (febbraio 2018)**

L'Esperta nominata, nel ringraziare l'illustre G.E. Dott. Luigi Bobbio per la fiducia accordata, si ritiene di aver assolto il mandato affidato e si rende disponibile per ulteriori chiarimenti.

L'Esperta  
Arch. Anna Paola Faiella



## ELENCO ALLEGATI

Allegato n.1 - Raccomandate

- “ n.2 - Verbali
- “ n.3 - Estratto di matrimonio Atto notaio Fasano
- “ n. 4 - Certificazione notarile
- “ n. 5 - Elaborati grafici
- “ n. 6 - Visure storiche catastali dei beni, estratti di mappa
- “ n. 7 - Documentazione prodotta Ufficio tecnico
- “ n. 8 - Quotazioni immobiliari
- “ n. 9 - Formalità-note di trascrizione prodotte dall'esperta
- “ n. 10 – atto notaio

