

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/2023 R.G.E.

G.E. DOTT. P. VELLECA

Creditore procedente: ..omissis..

Creditore intervenuto: ..omissis..

Debitore: ..omissis..

RELAZIONE

Esperto Stimatore

..omissis..

..omissis..

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Relazione Esperto Stimatore procedura esecutiva N. 96/2023 R.G.E.

promossa da:

..omissis.. S.P.A. (creditore procedente)

Nonché: ..omissis.. (creditore intervenuto)

contro

..omissis.. (debitore esecutato)

Ill.mo G.E. dott. P. Velleca

il creditore procedente:

a) con atto di precetto notificato il 26/05/2023, nel premettere che:

- *con atto del 29/07/1991 a rogito del Notaio Dott. Francesco Saverio d'Orsi, rep.n.144633, racc. n. 18746, registrato a Castellammare di Stabia in data 02/08/1991 al n.2834 Serie 1T, munito di formula esecutiva in data 06/11/1991, l'allora [REDACTED] stipulava con la società "*..omissis...*", *..omissis..*, in qualità di parte mutuataria, un finanziamento, per la somma di Lire 70.000.000 *.. omissis**
- *a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal predetto contratto di mutuo fondiario, la società "*..omissis..*" concedeva ipoteca volontaria di primo grado in favore dell'allora [REDACTED] iscritta in data 07/08/1991....omissis..; l'ipoteca predetta veniva rinnovata in data 08/07/2011..omissis.. "*
- *con atto a rogito Notaio dott. Gustavo Trotta in data 25/11/1991 rep. N. 31794 e racc. n. 11242, la società "*..omissis..*", stipulava con la sig.ra *..omissis..* (C.F. *..omissis..*), un contratto di compravendita avente ad oggetto immobili già oggetto della predetta ipoteca volontaria, siti nel Comune di Pagani (Sa), censiti al Catasto Fabbricati di detto comune e descritti nell'atto di compravendita come segue:*

 - o *Foglio 9, part. 3449, sub.5, Via Ammaturo n.-, cat. C/1*
 - o *Foglio 9, part. 3449, sub.45, Via Ammaturo n.-, cat. C/2*

ha intimato e fatto precetto al debitore esecutato "*di pagare la complessiva somma di €.* 25.308,12 *oltre interessi di mora maturati e maturandi dal 20/04/2023 sino al saldo ..omissis.. ;*

b) con atto di pignoramento immobiliare notificato il 27/06/2023, *ha chiesto espropriazione dei seguenti immobili, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto bancario, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori di piena proprietà ..omissis.. nonché dei seguenti beni immobiliomissis.. meglio*

identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani (Sa) :..omissis..

1) negozi e botteghe: fg.9, particella 3449, sub 5, Cat. C/1, consistenza 30 mq;

2) magazzini e locali di deposito: fg.9, particella 3449, sub 45, Cat. C/2, consistenza 74 mq;

..omissis..

3) stalle, scuderie, rimesse, autorimesse: fg.9, particella 3252, sub -, Cat. C/6, consistenza 14 mq;

c) con istanza del 01/09/2023 ha chiesto che *"..omissis..la S.V.Ill.ma, ..omissis.. voglia disporre la vendita degli immobili pignorati sulla base del valore che sarà determinato nei modi di legge... omissis"*;

il creditore intervenuto:

d) con atto di intervento notificato il 03/06/2024, nel premettere che:

- In forza di decreto ingiuntivo n.1970/2022 – r.g. 7443/2022 – emesso dal Giudice di Pace di Nocera Inferiore ..omissis.. si è ingiunto il pagamento della complessiva somma di €. 1.587,04 ..omissis..; al medesimo seguiva successivamente atto di precetto di pagamento in data 13.03.2024 per il complessivo ammontare di €. 2.410,22 ..omissis

- ..omissis.. in forza di decreto ingiuntivo n.130/2024 – r.g. 6164/2023 – emesso dal Giudice di Pace di Nocera Inferiore ..omissis.. si è ingiunto il pagamento della complessiva somma di €. 5.335,21 ..omissis.. ..; al medesimo seguiva successivamente atto di precetto di pagamento in data 21.05.2024 per il complessivo ammontare di €. 6.250,58 ..omissis

è intervenuto *"nella procedura esecutiva immobiliare pendente contro ..omissis.. per la somma di €. 8.699,48 ..omissis .. e chiede di partecipare all'espropriazione ed alla distribuzione delle somme percipiende per soddisfare il credito suddetto,..omissis.."* .

e) con decreto del 12.03.2024 la S.V. Ill.ma ha altresì disposto la nomina del sottoscritto ..omissis.., con studio in ..omissis.., per adempiere al mandato di Esperto Stimatore dei beni pignorati, formulando i seguenti quesiti:

0) *Controllo preliminare: verifica completezza documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

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

2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere*

alla descrizione materiale di ciascun lotto;

- 3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
 - 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo;*
 - 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
 - 6) *Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
 - 7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
 - 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
 - 9) *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
 - 10) *Verificare la esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
 - 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
 - 12) *Valutazione dei beni*
 - 13) *Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota*
 - 14) *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*
- f) In data 14.03.2024 il sottoscritto ..omissis.. ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore previa firma digitale del processo verbale di giuramento e contestuale deposito su fascicolo telematico;
- g) Di intesa con il Custode Giudiziario, e previa informativa trasmessa ai procuratori costituiti ed alla debitrice ..omissis.., in data 29.03.2024 a partire dalle ore 16:00 sono state avviate le attività di sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione;
- h) Nel periodo successivo all'avvio delle operazioni in loco sono stati compiuti approfondimenti aggiuntivi ritenuti utili ad integrare e/o riscontrare quanto prodotto agli atti del procedimento;
- i) In data 18.04.2024 è stata trasmessa al Comune di Pagani (v. All. 2) istanza per l'ottenimento della documentazione occorrente alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati; tale istanza è stata acquisita dall'ente al prot. n. 16731 del 19/04/2024;
- j) In data 14.08.2024, la prolungata attesa degli approfondimenti richiesti al Comune di Pagani - Settore Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata per la verifica della conformità urbanistica degli immobili interessati dalla procedura, ha determinato la necessità di richiedere alla S.V. III.ma una proroga dei tempi per il deposito della relazione estimativa;

k) Con provvedimento del 21.08.2024 è stata accordata proroga al 28.12.2024 per il deposito della relazione di perizia;

l) A mezzo Posta Elettronica Certificata del 05.11.2024 (v. All.3) inviata ai procuratori costituiti dei creditori e Raccomandata A/r n. 619588374500 inviata al debitore [REDACTED], è stata consegnata la bozza di elaborato peritale (v. All.3), fissando il termine del 25.11.2024 per la ricezione di eventuali note di osservazione;

m) Entro il giorno 25.11.2024, e fino alla data di deposito del presente elaborato, non sono pervenute osservazioni alla bozza di elaborato trasmessa alle parti;

Tanto premesso, esaminata la documentazione prodotta dalle parti e tenuto conto sia dei rilievi effettuati direttamente in sede di ispezione dei luoghi, che delle ricerche condotte presso i pubblici uffici, è stata esposta la presente relazione suddivisa in:

0. Quesito n.0 – verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c pag.5

- 0.1 Situazione ipotecaria..... pag.5
- 0.2 Situazione catastale pag.5
- 0.3 Stato civile dell'esecutato pag.7

1. Quesito n.1 – Diritti reali e beni oggetto del pignoramento pag.7

- 1.1 Diritti reali pag.7
- 1.2 Beni oggetto del pignoramento..... pag.8
- 1.3 Formazione dei lotti pag.9

2. Quesito n.2 – Beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale. pag.10

- 2.1 Beni componenti ciascun Lotto..... pag.10
- 2.2 Descrizione materiale pag.11

3. Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato pag.16

4. Quesito n.4: Schema sintetico descrittivo del lotto..... pag.19

5. Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... pag.21

6. Quesito n.6: Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico 22

7. Quesito n.7 : Stato di possesso attuale dell'immobile..... pag.24

8. Quesito n.8 : Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag.25

- 8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente pag.25

8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	pag.25
8.2.1 Iscrizioni ipotecarie.....	pag.25
8.2.2 Pignoramenti.....	pag.26
8.2.3 Difformità urbanistico edilizie.....	pag.26
8.2.4 Difformità catastali.....	pag.28
9. Quesito n.9 : Ubicazione su suolo demaniale	pag.29
10. Quesito n.10 : Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.29
11. Quesito n.11 : Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.29
12. Quesito n.12 : Valutazione dell'immobile	pag.30
13. Quesito n.13 : Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.36
14. Quesito n.14 : Certificazione di stato civile e regime patrimoniale	pag.36
0. Quesito n.0 – verifica completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.	

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con indicazione delle formalità gravanti sul bene pignorato dalla data del 20/07/1985 alla data del 30/08/2023.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ed è stata rilasciata con riferimento ai seguenti immobili pignorati:

- 1) *Locale autorimessa in VIA PIAVE n.45 riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.IIIa 3252, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 11,57;*
- 2) *Negoziò in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.IIIa 3449 sub. 5, ctg. C/1, classe 5, piano TE, metri quadri 30, r.c. Euro 264,94;*
- 3) *Magazzino in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.IIIa 3449 sub. 45, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 74, r.c. Euro 68,79.*

e per tutti i soggetti che sono risultati proprietari nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare intervenuto in data 27/06/2023, dando luogo alle evidenze ipocatastali riportate nei paragrafi successivi.

0.1 Situazione ipotecaria

- a) l'immobile di cui al punto 1) è pervenuto alla debitrice ..omissis.. nata

..omissis..

a ..omissis.. il ..omissis.. C.F. ..omissis.. per la quota di 1/1 di piena proprieta', in separazione dei beni, per acquisto da ..omissis.. nato a ..omissis.. il ..omissis.., da ..omissis.. nato a ..omissis.. il ..omissis.. e da ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.., in virtu' di atto di compravendita per notar CARLO CALABRESE del 16/07/1985, rep. 192653, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 20/07/1985 ai nn.16346/13425; la relazione notarile precisa che l'atto di compravendita per notar CARLO CALABRESE del 16/07/1985, *"viene erroneamente indicato Fl.9 p.lla 352"*.

- b) gli immobili di cui ai punti 2) e 3) sono pervenuti alla debitrice ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.. C.F. ..omissis.. per la quota di 1/1 di piena proprieta', in separazione dei beni, per acquisto dalla società ..omissis.. con sede in PAGANI, in virtu' di atto di compravendita per notar GUSTAVO TROTTA del 25/11/1991, rep. 31974, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 16/12/1991 ai nn.31377/25555 successivamente rettificato, per comune di nascita errato, da atto per notar GUSTAVO TROTTA del 15/10/1992, rep. 35938, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 03/11/1992 ai nn.25803/21602.

Formalità pregiudizievoli al 11/08/2023

I predetti immobili a tutto il 11/08/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- c) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 11/08/2023 ai nn.35743/28695 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 27/06/2023 contro ..omissis.. nata in ..omissis.. il ..omissis.. a favore ..omissis.. con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili di cui ai sopra indicati punti nn. 1)-2)-3).

0.2 Situazione catastale

I dati catastali attuali e storici estratti nell'ambito della presente consulenza coincidono con quanto indicato all'interno della Relazione Notarile, ossia gli immobili pignorati sono così distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Pagani (Sa) :

- 1) Locale autorimessa in VIA PIAVE n.45 -- Foglio 9 particella 3252, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 11,57;
- 2) Negozio in VIA AMMATURO – Foglio 9 p.lla 3449 sub. 5, ctg. C/1, classe 5, piano TE, metri quadri 30, r.c. Euro 264,94;

..omissis..

3) Magazzino in VIA AMMATURO – Foglio 9 p.lla 3449 sub. 45, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 74, r.c. Euro 68,79;

0.3 Stato civile dell'esecutato

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stata trasmessa specifica istanza (v. All. 4) al Comune di Pagani in data 18.04.2024, acquisita dall'ente al prot. n. 16986 del 22.04.2024 e riscontrata attraverso l'invio a mezzo PEC/AOO.065088-COMUNE DI PAGANI.22/04/2024.0017077 di Certificato Anagrafico di Stato Civile – Atti di Matrimonio – Anno 1968, Parte II Serie A, N.192 - da cui emerge che la sig.ra ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.. e ..omissis.. nato a ..omissis.. il ..omissis.. contrassero matrimonio il [REDACTED] 1968 in Pagani (SA). A margine dello stesso atto di matrimonio risulta la seguente annotazione: *“Con atto in data 16/07/1985 del notaio Carlo Calabrese del distretto notarile di Salerno, gli sposi controscritti hanno stipulato convenzioni marimoniali, adottando il regime di separazione dei beni”*.

Inoltre, si precisa che dal certificato anagrafico di stato civile emerge che la debitrice ..omissis.. è di stato libero per decesso del coniuge ..omissis..

1. Quesito n.1 – Diritti reali e beni oggetto del pignoramento

1.1 Diritti reali

La disamina della documentazione acquisita agli atti del procedimento, relativamente ai seguenti immobili:

- 1) *Locale autorimessa in VIA PIAVE n.45 riportato nel C.F. di PAGANI al Fl.9 p.lla 3252, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 11,57;*
- 2) *Negoziò in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al Fl.9 p.lla 3449 sub. 5, ctg. C/1, classe 5, piano TE, metri quadri 30, r.c. Euro 264,94;*
- 3) *Magazzino in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al Fl.9 p.lla 3449 sub. 45, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 74, r.c. Euro 68,79.*

rileva in capo alla ditta esecutata ..omissis.. i seguenti diritti di proprietà:

- a) in relazione all'immobile di cui al sopra indicato punto 1), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto da ..omissis.. nato a ..omissis.. il ..omissis.., da ..omissis.. nato a ..omissis.. il ..omissis.. e da ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.., in virtù di atto di compravendita per notar CARLO CALABRESE del 16/07/1985, rep. 192653, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 20/07/1985 ai nn.16346/13425;
- b) in relazione agli immobili di cui ai sopra indicati punto 2) e punto 3) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto

..omissis..

dalla società ..omissis.. con sede in PAGANI, in virtù di atto di compravendita per notar GUSTAVO TROTTA del 25/11/1991, rep. 31974, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 16/12/1991 ai nn.31377/25555 successivamente rettificato, per comune di nascita errato, da atto per notar GUSTAVO TROTTA del 15/10/1992, rep. 35938, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 03/11/1992 ai nn.25803/21602

Tali attribuzioni determinano in capo alla ditta esecutata la intera proprietà degli immobili pignorati.

1.2 Beni oggetto del pignoramento

L'atto di pignoramento riporta per tutti i cespiti, la indicazione di dati catastalmente corretti, con le precisazioni di seguito esposte.

Per la esatta geolocalizzazione di ciascun immobile si riporta di seguito lo stralcio di foglio catastale oltre che la corrispondente sovrapposizione alla ortofoto (v. All.6), identificando con cerchiatura in tratto rosso il mappale in cui è allocata la unità interessata dalla procedura di esecuzione.

- 1) *Locale autorimessa in VIA PIAVE n.45 riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.IIa 3252, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 11,57;*



La consistenza risultante in Catasto Fabbricati (v. All.5) è sostanzialmente conforme a quella riscontrata nel corso dei sopralluoghi, a meno delle precisazioni riportate nei paragrafi successivi; (v. All. 10).

- 2) *Negoziò in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.IIa 3449 sub. 5, ctg. C/1, classe 5, piano TE, metri quadri 30, r.c. Euro 264,94;*

..omissis..



La consistenza risultante in Catasto Fabbricati (v. All.5) è sostanzialmente conforme a quella riscontrata nel corso dei sopralluoghi (v. All. 10), a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni debitamente descritta nei paragrafi successivi.

3) *Magazzino in VIA AMMATURO riportato nel C.F. di PAGANI al FI.9 p.lla 3449 sub. 45, ctg. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 74, r.c. Euro 68,79.*



La consistenza risultante in Catasto Fabbricati (v. All.5) è sostanzialmente conforme a quella riscontrata nel corso dei sopralluoghi (v. All. 10).

1.3 Formazione dei lotti

Gli immobili pignorati presentano qualità favorevoli alla formazione di n.3 lotti distinti per la vendita, denominati LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3; in particolare, la predetta suddivisione in lotti permette di conseguire la salvaguardia degli aspetti economico e funzionale in relazione alla normale utilizzazione dei beni, senza creare spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a che possano costituire potenziali condizionamenti alla appetibilità sul mercato immobiliare. Tale schema è inoltre favorevole alla ipotesi di riduzione del pignoramento o di separata vendita.

LOTTO 1

Locale ubicato in VIA PIAVE n.47 (già n.45) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di PAGANI al Foglio 9 p.lla 3252, categoria C/6, classe 2, piano terra, metri quadri 14, rendita catastale Euro 11,57.

La unità immobiliare è stata trasformata in abitazione, pur senza conseguire un titolo abilitativo edilizio, e presenta le seguenti condizioni al contorno:

- ai lati nord ed est confina con area cortilizia scoperta di pertinenza del mappale 3252;
- ha accesso dal lato ovest a partire da area cortilizia comune ad altri, distinta con il mappale 3324;
- a sud confina parzialmente con piccolo manufatto edificato su area di pertinenza del mappale 2903 in ditta eredi Bove Francesco;

LOTTO 2

Negoziò in VIA AMMATURO – Negoziò Interno 2 - riportatò nel Catasto Fabbricati del Comune di PAGANI al Fogliò 9 particella 3449 sub. 5, categoria C/1, classe 5, piano terra, metri quadri 30, r.c. Euro 264,94;

La unità immobiliare è inserita all'interno del Condominiò Palazzo ■■■ – Via Ammaturo 21, e presenta le seguenti condizioni al contorno:

- a nord confina con portico condominiale da cui ha accesso pedonale a partire dalla Via Ammaturo;
- ai lati est ed ovest confina con le unità immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri 1 e 3;
- a sud confina con spazi condominiali;

LOTTO 3

Magazzino in VIA AMMATURO – interno 20 - riportatò nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Fogliò 9 p.lla 3449 sub. 45 - categoria. C/2, classe 3, piano S01, metri quadri 74, r.c. Euro 68,79.;

La unità immobiliare è inserita all'interno del Condominiò Palazzo ■■■ – Via Ammaturo 21, e presenta le seguenti condizioni al contorno:

- a sud confina con portico condominiale da cui ha accesso carrabile a partire dalla Via Ammaturo;
- ai lati est ed ovest confina con le unità immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri Box 18 e Box 20;
- a nord è delimitatò da muro condominiale di contenimento;

2. Quesitò n.2 – Beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale

2.1 Beni componenti ciascun Lotto

Nell'ambito del presente elaboratò è stata considerata la formazione di n.3 lotti debitamente individuati al par. 1.3 e denominati LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3.

2.2 Descrizione materiale

La zona di ubicazione degli immobili pignorati ricade in Comune di Pagani ed in parte all'interno del nucleo storico di confine occidentale del comune, ove interventi anche recenti ne hanno alterato le qualità architettoniche originarie. In generale la zona si caratterizza per la presenza di edifici che rilevano per la tipologia di impianto a cortile, ossia unità abitative aggregate intorno a spazi collettivi.

LOTTO 1

Il Piano Urbanistico Comunale (v. All. 7) colloca l'area di ubicazione dell'immobile di cui al Lotto 1 in zona A2 – Vecchi Insediamenti Recupero – ove le Norme Tecniche di Attuazione ammettono la edificazione solo a seguito di approvazione di apposito Piano di Recupero e Piano Particolareggiato. Nella suddetta zona sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, nonché mutamenti di destinazione d'uso che non comportino alterazione delle sagome volumetriche.

Rispetto al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico alla zona è associato il rischio Rischio Idraulico R1 moderato (v. All.7).



Foto n.0



Foto n.1

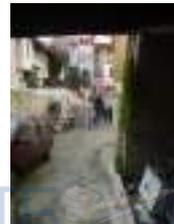


Foto n.2

L'accesso principale dalla viabilità pubblica avviene (v. All.8 - Rilievo Fotografico) a partire dalla Via Piave n.47 (v. foto n.0) da cui si diparte la corte comune (v. foto nn.1-2-3-4-5) che costituisce l'ingresso (v. foto n.6) alla unità immobiliare (v.foto nn.7-8).



Foto n.3



Foto n.4



Foto n.5

..omissis..



Foto n.6



Foto n.7

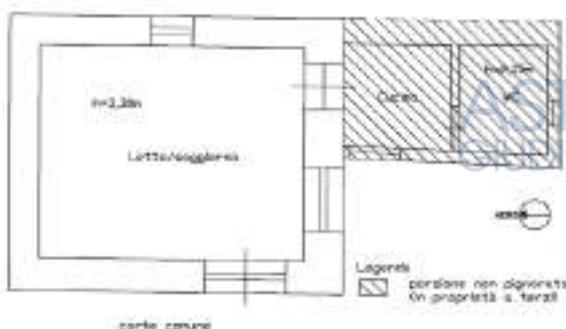


Foto n.8

Il bene (v. All.9) è costituito da un fabbricato in muratura con sovrastante solaio latero cementizio; si sviluppa per intero in piano terra ed è asservito ad abitazione, composta da n.1 camera con attigua cucina e bagno annesso che nell'insieme determinano una consistenza immobiliare la cui superficie commerciale è pari a complessivi 26,7 mq.

La osservazione dei luoghi ha consentito di riscontrare che la predetta unità immobiliare fa parte di un piccolo appartamento in piano terra che impegna la particella oggetto del pignoramento (Foglio 9 p.IIa n.3252) con la sola camera letto/soggiorno (superficie commerciale: 19,8 mq – altezza utile interna: 3,30m), mentre per la restante parte (superficie commerciale: 6,90 mq – altezza utile interna: 2,15m) ricade su altro mappale (Foglio 9 p.IIa 2903) non interessato dalla procedura e non intestato alla ditta esecutata.

Piano Terra



In generale, le finiture della porzione oggetto di esecuzione immobiliare sono le seguenti: pareti e soffitto intonacate, pavimento con piastrelle in ceramica di colore chiaro, serramenti esterni in alluminio preverniciato. Il tutto in normale stato di manutenzione.

Per quanto attiene la rete di impianti, è presente impianto elettrico non a norma.

LOTTO 2

Il Piano Urbanistico Comunale (v. All. 7) colloca l'area di ubicazione dell'immobile di cui al Lotto 2 in zona B – Recenti Insediamenti – Completamento. Rispetto al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico alla

zona è associato il rischio Rischio Idraulico R1 moderato.

La unità immobiliare è inserita all'interno del Condominio Palazzo [REDACTED] - Via Ammaturo 21 che si compone di n.9 box auto, n.11 magazzini, n. 10 unità abitative e n. 8 negozi; è collocata in piano terra ed ha accesso dal portico condominiale fruibile dalla Via Ammaturo n.15 (v. foto n.9).

L'interno presenta un'altezza utile $h = 3,40$ m su una superficie commerciale pari a 34,0 mq costituita da locale vendita ed esposizione in corrispondenza della zona di ingresso (v.foto nn.10-11), wc con relativo disimpegno (v. foto n.12-13) oltre che piccolo vano deposito (v.foto nn.14).



Foto n.9



Foto n.10

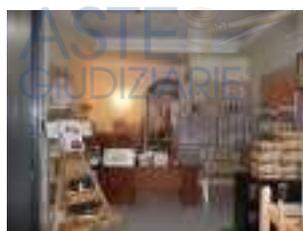


Foto n.11



Foto n.12



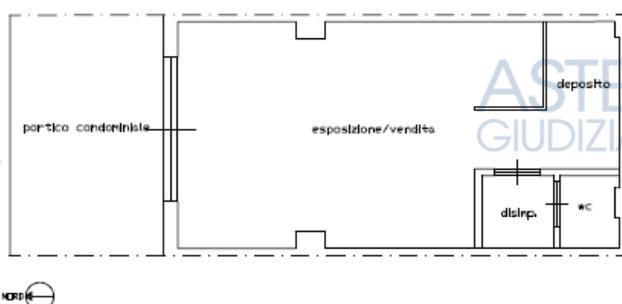
Foto n.13



Foto n.14

In generale, le finiture sono le seguenti: pareti e soffitto intonacate e tinteggiate con colori chiari, pavimento con piastrelle in gres ceramico di colore chiaro, rivestimento wc in ceramica; serramenti esterni in alluminio preverniciato, serramento interno in legno tamburato. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Piano Terra



..omissis..

La unità immobiliare era originariamente connessa al piano sottostrante attraverso la formazione di una botola attualmente chiusa con elemento in acciaio; questo punto di attraversamento, a seguito della vendita, dovrà essere tamponato con la formazione di un elemento in calcestruzzo armato e connesso alle strutture del solaio di calpestio.

Per quanto attiene la rete di impianti, sono presenti: impianto elettrico non a norma, rete idrica e di scarico a servizio del wc.

L'immobile non è dotato della certificazione di prestazione energetica (APE), la cui acquisizione comporta un esborso di €. 290,00 oltre IVA ed oneri di legge.

LOTTO 3

Il Piano Urbanistico Comunale (v. All. 7) colloca l'area di ubicazione dell'immobile di cui al Lotto 2 in zona B – Recenti Insediamenti – Completamento.

Rispetto al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico alla zona è associato il rischio Rischio Idraulico R1

La unità immobiliare è inserita all'interno del Condominio Palazzo ■■■ – Via Ammaturo 21 che si compone di n.9 box auto, n.11 magazzini, n. 10 unità abitative e n. 8 negozi; è collocata in piano terra ed ha accesso dal portico condominiale fruibile dalla Via Ammaturo n.15 (v. foto n.9); è ubicata al primo piano sottostrada e trova accesso carrabile dalla Via Ammaturo n.31 (v. foto n.15), ove si attesta la rampa condominiale (v. foto nn.16-17) che conduce al Primo Piano Sottostrada.



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17

A partire dal punto in cui la rampa condominiale sia attestata alla quota del piano sottostrada, e seguendo i percorsi carrabili (foto nn.18-19-20) che danno accesso all'insieme dei box garage, si giunge alla unità interno n.19 oggetto di esecuzione.

..omissis..



Foto n.18



Foto n.19



Foto n.20

L'intero primo piano sottostrada presenta segni di umidità conseguenti a perduranti allagamenti (per altezze di acqua circa 20 cm dal piano carrabile) connessi alla risalita dei livelli di falda; tale fenomeno di risalita ha interessato anche la unità immobiliare oggetto di esecuzione (v. foto n.21) la cui pavimentazione alla data dei sopralluoghi si è presentata ricoperta da uno strato di fango solidificato per effetto degli allagamenti che si sono registrati nel corso del tempo.

Rispetto alla risoluzione di tale problematica il condominio ha deliberato la realizzazione di uno specifico intervento di manutenzione al piano interrato che ha determinato la attribuzione in capo all'interno n.19 l'esborso di una quota determinata in €. 5.790 (euro cinquemilasettecentonovanta/00), come deliberata dalla assemblea condominiale del 10.05.2023 e del 10.04.2024.

La unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a 75,40mq ed altezza utile pari a 4,65m; all'interno è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro (v.foto n.21), altezza utile pari a 2,50m su una superficie di 61,7 mq; il soppalco è accessibile attraverso scala fissa in ferro, presenta le pareti ed il piano di calpestio rifiniti con piastrelature ceramiche (v. foto n.22).



Foto n.21



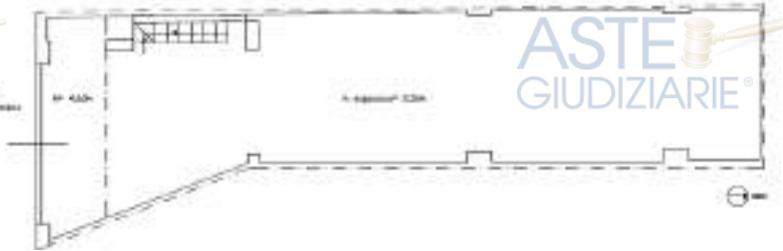
Foto n.22



Foto n.23

..omissis..

Primo Piano Sottostada



In generale, le finiture sono le seguenti: pareti e soffitto intonacate, serramenti esterni in ferro (v. foto n.23). Il tutto in buono stato di manutenzione, a meno delle criticità generate dagli allagamenti sopra descritti.

La unità immobiliare è stata originariamente connessa al piano sottostante attraverso la formazione di una botola attualmente chiusa con elemento in acciaio; questo punto di attraversamento, a seguito della vendita, dovrà essere tamponato con la formazione di un elemento in calcestruzzo armato e connesso alle strutture del solaio di calpestio.

Per quanto attiene la rete di impianti, sono presenti: impianto elettrico non a norma, rete idrica e di scarico. Il tutto necessita di intervento di manutenzione in conseguenza del prolungato inutilizzo.

3. Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato

Di seguito si procede attraverso la identificazione catastale dei singoli lotti individuati.

LOTTO 1

Il bene oggetto di esecuzione (v. All.9) è costituito da un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa per intero in piano terra, composto da n.1 camera letto/soggiorno (superficie commerciale: 19,8 mq – altezza utile interna: 3,30m) ricadente su area censita in Catasto del Comune di Pagani al foglio 9 particella n.3252 .

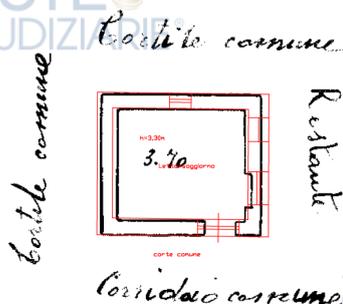
In generale, anche nel ventennio che precede il pignoramento intervenuto in data 27.06.2023, l'immobile pignorato conferma la situazione catastale in atti al 06.08.2024 (v. Visura storica – All. 5), ossia:

Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3252 - categoria C6 – Classe 2 – Consistenza 14 mq – Superficie Catastale Totale 24 mq – Rendita € 11,57 – Via Piave n. 45 Piano T

Non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati correttamente riportati nel pignoramento.

Lo stato dei luoghi (di seguito rappresentato in colore rosso) trova

sostanziale corrispondenza con la consistenza rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10), pur tuttavia si rende necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 per sanare l'apertura delle finestre ai lati est e sud oltre che l'ampliamento del vano porta di ingresso al lato ovest; per svolgere questa attività di carattere tecnico-amministrativo è stimato un esborso pari ad €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.



La osservazione dei luoghi ha consentito di riscontrare che la predetta unità immobiliare fa parte di un piccolo appartamento in piano terra che impegna con la sola camera letto/soggiorno (superficie commerciale: 19,8 mq – altezza utile interna: 3,30m) la particella oggetto del pignoramento (Foglio 9 p.IIa n.3252) mentre per la restante parte (superficie commerciale: 6,90 mq – altezza utile interna: 2,15m) ricade su altro mappale (Foglio 9 p.IIa 2903) non interessato dalla procedura e non intestato alla ditta esecutata

LOTTO 2

Il bene oggetto di esecuzione (v. All.9) è costituito da una unità in piano terra con un'altezza utile $h = 3,40$ m su una superficie commerciale pari a 34,0 mq costituita da locale vendita ed esposizione in corrispondenza della zona di ingresso, wc con relativo disimpegno oltre che piccolo vano deposito.

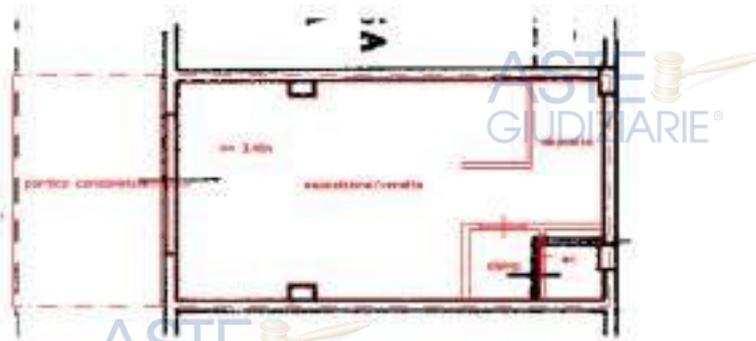
In generale, anche nel ventennio che precede il pignoramento intervenuto in data 27.06.2023, l'immobile pignorato conferma la situazione catastale in atti al 06.08.2024 (v. Visura storica – All. 5), ossia:

Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3449 – Subalterno 5 - categoria C1 – Classe 5 – Consistenza 30 mq – Superficie Catastale Totale 34 mq – Rendita € 264,94 – Via Ammaturo Piano T

Non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati correttamente riportati nel pignoramento.

Lo stato dei luoghi (di seguito rappresentato in colore rosso) non trova corrispondenza alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10);

..omissis..



in particolare, la diversa distribuzione degli spazi interni rende necessario adempiere agli obblighi di legge ex dpr 380/01 ed alla variazione catastale che dovrà conformarsi alla effettiva situazione dei luoghi; per svolgere questa attività di carattere tecnico-amministrativo è stimato un esborso pari ad €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.

LOTTO 3

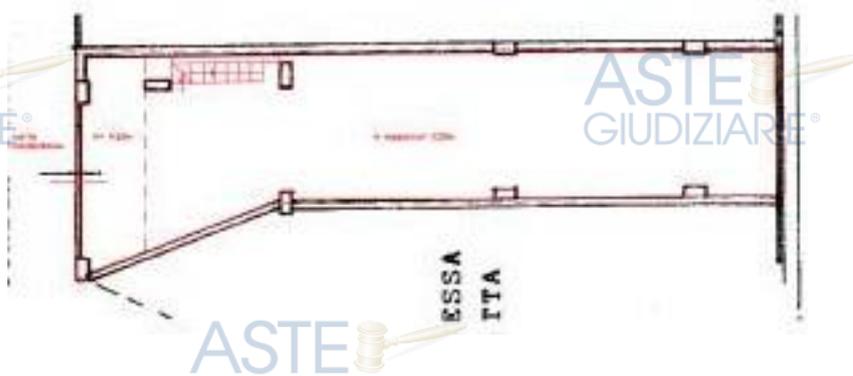
Il bene oggetto di esecuzione (v. All.9) è costituito da un magazzino che presenta una superficie commerciale di 75,40mq ed altezza utile pari a 4,65m; all'interno è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro, altezza utile pari a 2,50m su una superficie di 61,7 mq; il soppalco è accessibile attraverso scala fissa in ferro.

In generale, anche nel ventennio che precede il pignoramento intervenuto in data 27.06.2023, l'immobile pignorato conferma la situazione catastale in atti al 07.08.2024 (v. Visura storica – All. 5), ossia:

Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3449 – subalterno 45 - categoria C2 – Classe 3 – Consistenza 74 mq – Superficie Catastale Totale 80 mq – Rendita € 68,79 – Via Ammaturo Piano S1

Non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati correttamente riportati nel pignoramento.

Lo stato dei luoghi (di seguito rappresentato in colore rosso) trova sostanziale corrispondenza con la configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10), a meno della realizzazione di un soppalco in assenza di titolo abilitativo edilizio; tale difformità non è sanabile ex dpr 380/01 in quanto presenta caratteristiche geometriche in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pagani che all'ultimo capoverso dell'*art.121 Altezza e superficie e cubatura minima dei vani*, si legge: *"i soppalchi saranno permessi solo in locali ...omissis.. ad un'altezza non inferiore a 5,00m"*, mentre l'immobile interessato dalla procedura esecutiva ha un'altezza interna pari a 4,65m.



4. Quesito n.4: Schema sintetico descrittivo del lotto

L'atto di pignoramento si rivolge al diritto di proprietà nella effettiva titolarità dell'esecutato, ovvero è riferito alla intera proprietà sugli immobili di cui al LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3.

Per la predisposizione dello schema sintetico del lotto si terrà conto della formulazione di vendita riferita al pignoramento della intera quota di proprietà sulla unità immobiliare:

LOTTO 1 – Piena ed intera proprietà su unità immobiliare ubicata in Comune di Pagani alla Via Piave n.47 costituita da solo Piano Terra - superficie commerciale: 19,8 mq – altezza utile interna: 3,30m - distribuita su un singolo vano con accesso da area cortilizia comune ad altri. Confini: ai lati nord ed est con area cortilizia scoperta di pertinenza del mappale 3252, al lato ovest con area cortilizia comune ad altri, distinta con il mappale 3324, a sud con piccolo manufatto edificato su area di pertinenza del mappale 2903.

La predetta unità immobiliare fa parte di un piccolo appartamento in piano terra che impegna con la sola camera letto/soggiorno (superficie commerciale: 19,8 mq – altezza utile interna: 3,30m) la particella oggetto del pignoramento (Foglio 9 p.la n.3252) mentre per la restante parte (superficie commerciale: 6,90 mq – altezza utile interna: 2,15m) ricade su altro mappale (Foglio 9 p.la 2903) non interessato dalla procedura e non intestato alla ditta esecutata.

È riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3252 - categoria C6 – Classe 2 – Consistenza 14 mq – Superficie Catastale Totale 24 mq – Rendita € 11,57 – Via Piave n. 45 Piano T – Classe Energetica: “G” – Prestazione Energetica EPh: 168,30 KWh/mq anno**

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con la consistenza rappresentata all'interno della planimetria catastale, pur tuttavia si rende necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 per sanare l'apertura delle finestre ai lati est e sud oltre che l'ampliamento del

vano porta di ingresso al lato ovest.

PREZZO BASE € 4.571 (diconsi euro quattromilacinquecentosettantuno/00) [al netto dell'esborso di €.600 per l'espletamento della attività tecnico-urbanistica di regolarizzazione delle difformità riscontrate].

LOTTO 2 – Piena ed intera proprietà su unità immobiliare (negozi) ubicata in Comune di Pagani alla Via Ammaturo n.15. L'interno presenta un'altezza utile $h = 3,40$ m su una superficie commerciale pari a 34,0 mq costituita da locale vendita ed esposizione in corrispondenza della zona di ingresso, wc con relativo disimpegno oltre che piccolo vano deposito. E' inserita all'interno del Condominio Palazzo ■■■ – Via Ammaturo 21. Confini: a nord con portico condominiale da cui ha accesso pedonale a partire dalla Via Ammaturo, ai lati est ed ovest con le unità immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri 1 e 3, a sud con spazi condominiali.

È riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3449 – subalterno 5 - categoria C1 – Classe 5 – Consistenza 30 mq – Superficie Catastale Totale 34 mq – Rendita € 264,94 – Via Ammaturo Piano T. – Classe Energetica: “G” – Prestazione Energetica EPh: 639,48 KWh/mq anno**

Lo stato dei luoghi non trova corrispondenza alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale; in particolare, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni che rende necessario svolgere gli adempimenti di regolarizzazione ex dpr 380/01 con la seguente variazione catastale.

PREZZO BASE € 41.987 (diconsi euro quarantunomilanovecentoottantasette/00).

[al netto dell'esborso di €.600 per l'espletamento della attività tecnico-urbanistica di regolarizzazione delle difformità riscontrate].

LOTTO 3 – Piena ed intera proprietà su unità immobiliare (magazzino) ubicata in Comune di Pagani alla Via Ammaturo n.15. La unità immobiliare è inserita all'interno del Condominio Palazzo ■■■ – Via Ammaturo 21 ed è ubicata al primo piano sottostrada con accesso carrabile dalla Via Ammaturo n.31. La unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a 75,40mq ed altezza utile pari a 4,65m.

Confini: a sud con portico condominiale di Via Ammaturo, ai lati est ed ovest

..omissis..

con le unità immobiliari di cui agli interni identificati rispettivamente con i numeri Box 18 e Box 20, a nord con muro condominiale di contenimento.

È riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani – Foglio 9 – Particella 3449 – subalterno 45 - categoria C2 – Classe 3 – Consistenza 74 mq – Superficie Catastale Totale 80 mq – Rendita € 68,79 – Via Ammaturo Piano S1 – Classe Energetica: “G” – Prestazione Energetica EPh: 527,86 KWh/mq anno.**

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con la configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10), a meno della realizzazione di un soppalco in assenza di titolo abilitativo edilizio; tale difformità non è sanabile ex dpr 380/01 in quanto presenta caratteristiche geometriche in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pagani. **PREZZO BASE € 46.331** (diconsi euro quarantaseimillatrecentotrentuno/00).

5. Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Nell'ambito della ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, come intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e quella corrispondente al primo passaggio di proprietà nel ventennio che precede il pignoramento stesso, è emerso che la formazione della quota 1/1 di proprietà a favore della sig.ra ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.. c.f. ..omissis.., è derivata dai seguenti atti:

LOTTO 1

in separazione dei beni, per acquisto da ..omissis.. nato a PAGANI il ..omissis.., da ..omissis.. nato a PAGANI il ..omissis.. e da ..omissis.. nata a PAGANI il ..omissis.., in virtù di atto di compravendita per notar CARLO CALABRESE del 16/07/1985, rep. 192653, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 20/07/1985 ai nn.16346/13425;

LOTTO 2 e LOTTO 3

in separazione dei beni, per acquisto dalla società ..omissis.. con sede in PAGANI, in virtù di atto di compravendita per notar GUSTAVO TROTTA del 25/11/1991, rep. 31974, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 16/12/1991 ai nn.31377/25555 successivamente rettificato, per comune di nascita errato, da atto per notar GUSTAVO TROTTA del 15/10/1992, rep. 35938, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 03/11/1992 ai nn.25803/21602

In generale, non risultano intervenute variazioni catastali in un momento successivo alla trascrizione dei dati di cui all'atto di pignoramento.

I beni pignorati in danno del debitore esecutato sono nella sua esclusiva proprietà e disponibilità. (v. par. 0.3 della presente).

6. Quesito n.6: Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Di seguito si riportano le risultanze della verifica dei profili edilizi ed urbanistici per ciascuno dei singoli lotti individuati.

LOTTO 1

L'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani non ha consentito di individuare titoli abilitativi edilizi rilasciati per la realizzazione della unità immobiliare. Pur tuttavia, si segnala che la consistenza rilevata nel corso dei sopralluoghi (di seguito rappresentata in colore rosso), per sagoma è sostanzialmente sovrapponibile alla rappresentazione grafica (v. All. 12) contenuta all'interno della planimetria catastale acquisita al Catasto Fabricati datata 12.03.1940. In generale, si conferma che la tipologia costruttiva primaria che caratterizza la unità immobiliare è ascrivibile ad un'epoca che precede l'anno 1967, con strutture verticali portanti costituite da murature di elevato spessore a comporre lo spazio edificato

E' necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r. 380/01 per sanare l'apertura delle finestre ai lati est e sud oltre che l'ampliamento del vano porta di ingresso al lato ovest; per l'espletamento di questa attività di carattere tecnico-amministrativo è stimato un esborso pari ad €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.



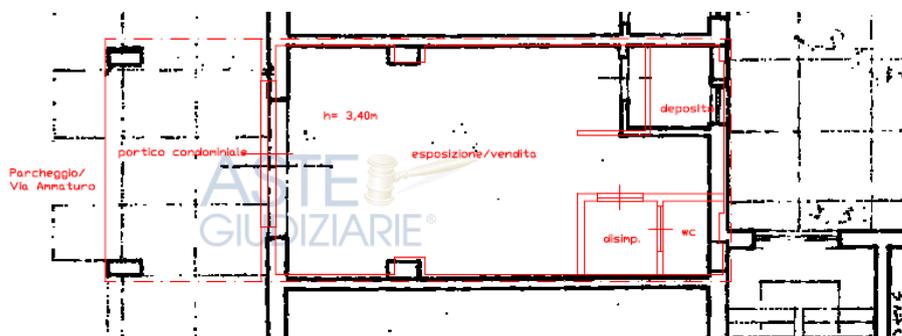
LOTTO 2

L'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani consente di stabilire che la sagoma della unità immobiliare è sostanzialmente

conforme alle rappresentazioni planimetriche di cui alla Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90. La unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio oggetto del Certificato di Collaudo depositato presso il Genio Civile di Salerno ai sensi dell'art.4 Legge 1086/71, L. n. 64/74 e L.R. n. 9/83 in data 04.02.1989 prot. 2201.

Con provvedimento del 29.04.1991 il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la abitabilità dell'intero immobile.

Pur tuttavia si segnala che il raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui alla citata variante edilizia, ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni operata in assenza di titolo edilizio; per sanare tale difformità è necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 e procedere con l'aggiornamento degli atti catastali.



L'espletamento delle menzionate attività per allineare allo stato dei luoghi la documentazione tecnico-amministrativa comporta un esborso stimato in €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.

LOTTO 3

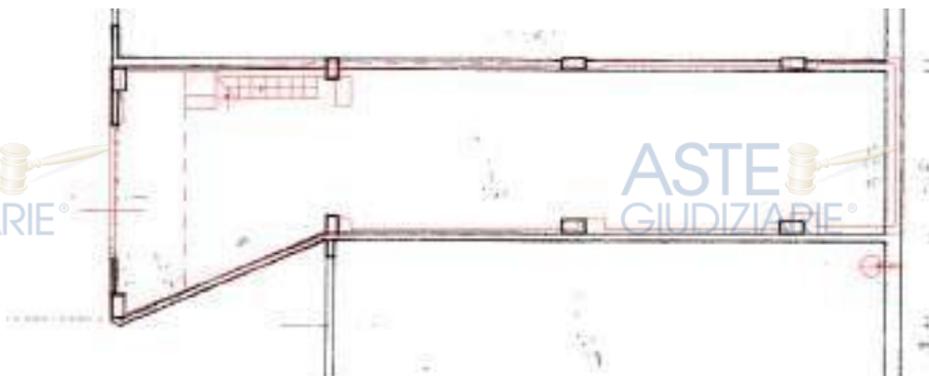
L'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani consente di stabilire che la sagoma della unità immobiliare è sostanzialmente conforme alle rappresentazioni planimetriche di cui alla Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90. La unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio oggetto del Certificato di Collaudo depositato presso il Genio Civile di Salerno ai sensi dell'art.4 Legge 1086/71, L. n. 64/74 e L.R. n. 9/83 in data 04.02.1989 prot. 2201.

Con provvedimento del 29.04.1991 il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la abitabilità dell'intero immobile.

Pur tuttavia si segnala che il raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto

..omissis..

di cui alla citata variante edilizia, ha riscontrato la successiva realizzazione di un soppalco in assenza di titolo abilitativo edilizio; tale difformità non risulta sanabile ex dpr 380/01 in quanto presenta caratteristiche geometriche in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pagani che all'ultimo capoverso dell'art.121 Altezza e superficie e cubatura minima dei vani, riporta: "i soppalchi saranno permessi solo in locali ..omissis.. ad un'altezza non inferiore a 5,00m", mentre l'immobile interessato dalla procedura esecutiva ha un'altezza interna pari a 4,65m.



Tali difformità costituiscono una violazione delle norme edilizie, non accertata dagli uffici competenti del Comune di Pagani.

7. Quesito n.7 : Stato di possesso attuale degli immobili

LOTTO 1

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile si è presentato locato per effetto di contratto di locazione. L'occupante della unità immobiliare ha esibito copia del contratto di locazione, privo degli estremi di registrazione all'Agenzia delle Entrate, sottoscritto dalla debitrice ..omissis.. in data 20.01.2024, recante validità dal 20.01.2024 al 20.12.2029, senz'altro non opponibile alla procedura in quanto la sua eventuale registrazione sarà intervenuta in epoca successiva al pignoramento trascritto in data 11.08.2023 ai nr. 35743/28695.

Il predetto contratto di locazione determina in €. 1.800 il canone annuo, corrispondente ad €. 150 mensili, non inferiore al valore locativo che il mercato immobiliare attribuisce al bene.

LOTTO 2

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile è stato presentato in uso a terzi attraverso un contratto di comodato. L'occupante della unità immobiliare ha esibito copia del contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto dalla debitrice ..omissis.. con decorrenza dal 12.04.2021 di durata "indeterminata" registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pagani (Sa) con il n.696 del 21.07.2021, non opponibile alla procedura.

LOTTO 3

L'immobile, ancorchè nel pieno possesso dell'esecutato, si è presentato libero ed inutilizzato alla data dei sopralluoghi.

8. Quesito n.8 : Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le ispezioni svolte presso la Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (v. All.5), per l'insieme dei beni costituenti il Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3 non hanno riscontrato la presenza di trascrizioni di pignoramento diverse da quelle che hanno originato la procedura esecutiva in cui si inserisce la presente relazione estimativa, né tantomeno la trascrizione di domande giudiziali sugli immobili pignorati o provvedimenti di sequestro penale.

8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- *domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: nulla
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: nulla
- *atti di asservimento urbanistico*: nulla
- *vincoli storici-artistici*: nulla
- *esistenza di regolamento condominiale*: sì, per Lotto 2 e Lotto 3
- *imposizione di servitù*: nulla

8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni agli atti della procedura risulta quanto riportato ai successivi par. 8.2.1 - 8.2.2 - 8.2.3 – 8.2.4

8.2.1 Iscrizioni ipotecarie

Lotto 2 - Lotto 3

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Saalerno il 08/07/2011 ai nn. 27014/4202 atto notarile pubblico Notaio D'Orsi Francesco Saverio (Castellammare di Stabia) del 29/07/1991, rep.144633, per Euro 90.379, 96 a garanzia di Euro 36.151,98 in riferimento alla formalità n.2425 del 01/01/1991 contro ..omissis.. nata a ..omissis.. il ..omissis.. e ..omissis.. con sede in Pagani a favore di [REDACTED] con sede in Napoli.

8.2.2 Pignoramenti

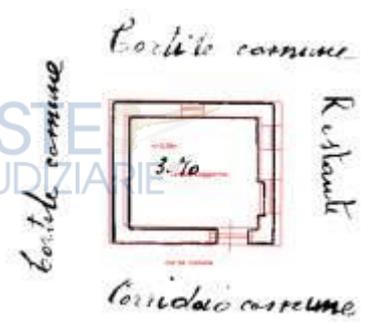
LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 11/08/2023 ai nn.35743/28695 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 27/06/2023 contro ..omissis.. nata in ..omissis.. il ..omissis.. a favore ..omissis.. con sede in CONEGLIANO.

8.2.3 Difformità urbanistico edilizie

LOTTO 1

E' necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 per sanare l'apertura delle finestre ai lati est e sud oltre che l'ampliamento del vano porta di ingresso al lato ovest; per l'espletamento di questa attività di carattere tecnico-amministrativo è stimato un esborso pari ad €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.

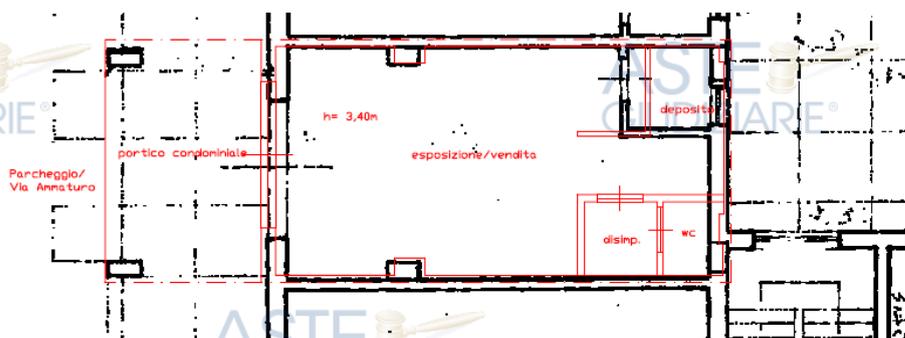


LOTTO 2

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione estratta a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani, ha consentito di stabilire che la sagoma della unità immobiliare è sostanzialmente conforme alle rappresentazioni planimetriche di cui alla Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90 (v. All.11). Il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la agibilità del locale con proprio provvedimento del 29/04/1991 (v. All.11).

Pur tuttavia si segnala che il predetto raffronto ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni operata in assenza di titolo edilizio; per sanare tale difformità è necessario svolgere l'iter tecnico-amministrativo previsto ex d.p.r 380/01 e procedere con l'aggiornamento degli atti catastali.

..omissis..



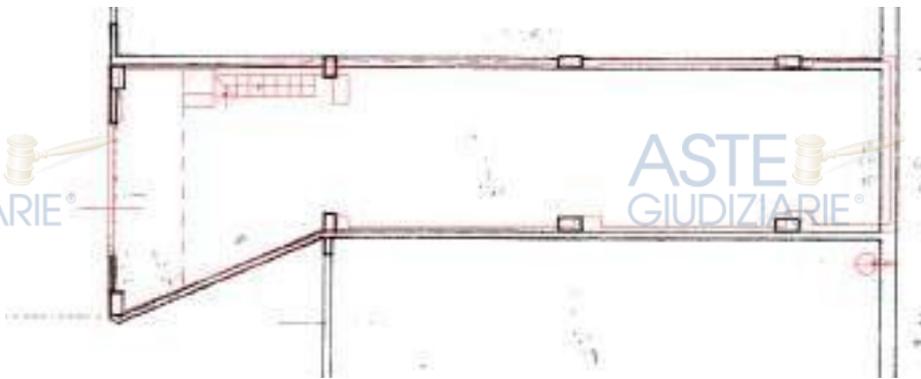
Tali difformità costituiscono una violazione delle norme edilizie, non accertata dagli uffici competenti del Comune di Pagani.

L'espletamento delle menzionate attività per allineare allo stato dei luoghi la documentazione tecnico-amministrativa comporta un esborso stimato in €. 600,00 che sarà portato a scomputo dal valore economico determinato per la unità immobiliare.

LOTTO 3

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione estratta a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani, ha consentito di stabilire che la sagoma della unità immobiliare è sostanzialmente conforme alle rappresentazioni planimetriche di cui alla Variante edilizia in corso d'opera approvata in data 04/12/1989 con la Concessione Edilizia n.709/90. (v. All.11). Il Sindaco del Comune di Pagani ha autorizzato la agibilità del locale con proprio provvedimento del 29/04/1991 (v. All.11).

Pur tuttavia si segnala che predetto il raffronto ha riscontrato la realizzazione di un soppalco in assenza di titolo abilitativo edilizio; tale difformità non risulta sanabile ex dpr 380/01 in quanto presenta caratteristiche geometriche in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pagani che all'ultimo capoverso dell'art.121 *Altezza e superficie e cubatura minima dei vani*, riporta: "*i soppalchi saranno permessi solo in locali ...omissis.. ad un'altezza non inferiore a 5,00m*", mentre l'immobile interessato dalla procedura esecutiva ha un'altezza interna pari a 4,65m.



La sopra descritta difformità costituisce una violazione delle norme edilizie, non accertata dagli uffici competenti del Comune di Pagani.

8.2.4 Difformità catastali

LOTTO 1

I dati di identificazione catastale della unità immobiliare corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento. La consistenza rilevata nel corso dei sopralluoghi, per sagoma è sostanzialmente sovrapponibile alla rappresentazione grafica (v. All. 12) contenuta all'interno della planimetria catastale acquisita al Catasto Fabricati datata 12.03.1940.

Pur tuttavia si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde totalmente alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10), come provato dalla apertura di finestre ai lati est e sud oltre che l'ampliamento del vano porta di ingresso al lato ovest; in ogni caso trattasi di modifiche che non comportano variazioni della rendita catastale.

LOTTO 2

I dati di identificazione catastale della unità immobiliare corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Pur tuttavia si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10); pertanto, dovrà essere attuato l'aggiornamento catastale per recepire la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata nel corso dei sopralluoghi.

LOTTO 3

I dati di identificazione catastale della unità immobiliare corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme alla configurazione rappresentata all'interno della planimetria catastale (v. All. 10), a meno delle opere aggiunte e non assentibili ex dpr 380/01.

9. Quesito n.9 : Ubicazione su suolo demaniale

Non risultano evidenze di ubicazione degli immobili pignorati su aree demaniali.

10. Quesito n.10 : Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Nulla, né a favore di soggetti privati né a favore di soggetto pubblico.

11. Quesito n.11 : Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

LOTTO 1

- *Spese fisse di gestione e manutenzione (condominiali):* nulla
- *Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della presente relazione:* nulla
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione:* nulla

LOTTO 2

- *Spese fisse di gestione e manutenzione (condominiali):* 7€/mese
- *Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della presente relazione:* non comunicate da amministrazione condominiale
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione [v. All. 15 – Resoconto spese gestione condominiale (Settembre 2024)] :* quote ordinarie da Gennaio a Giugno 2024 (€. 42,00), sforo energetico 2024 (€. 30,00), Assicurazione 2024 (€. 16,00), Conguaglio gestione 2022/23 (€. 251,52) : per complessivi €. 339,52 – quote ordinarie da Luglio ad Ottobre 2024 (€. 28,00). Si segnala che il Condominio I Palazzo Alba risulta creditore intervenuto alla procedura di cui alla presente relazione estimativa.

LOTTO 3

- *Spese fisse di gestione e manutenzione (condominiali):* 13 €/mese
- *Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della presente relazione:* nulla
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione [v. All. 15 – Resoconto spese gestione condominiale (Settembre 2024)] :* quote ordinarie da Gennaio a Giugno 2024 (€.91,00), Lavori Edili area interr.2024 (€. 3.618,00), Fondo anticipo

..omissis..

lavori area interrata (€ 2.172,00), Sforo Energetico 2024 (€. 90,00), Assicurazione 2024 (€. 21,00), Conguaglio gestione 2022/2023 (€. 506,36)) : per complessivi €. 6.498,36 - quote ordinarie da Luglio ad Ottobre 2024 (€. 52,00). Si segnala che il Condominio I Palazzo Alba risulta creditore intervenuto alla procedura di cui alla presente relazione estimativa.

12. Quesito n.12 : Valutazione dell'immobile

Nella assegnazione del valore all' immobile oggetto di stima, il prezzo a base d'asta è stato determinato mediante l'utilizzo del sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach) indicato dagli International Valuation Standards (IVS); la metodologia comprende un complesso di regole uniformi e condivise di natura applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico per ottenere una valutazione immobiliare che sia puntuale, trasparente ed attendibile.

In generale il Metodo di Confronto di Mercato (MCA) (v. All.13) è una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili (comparable) ricadenti nello stesso segmento di mercato del cespite da valutare (subject), e si fonda sulla considerazione che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"*

LOTTO 1

La stima è stata elaborata in base alle seguenti fonti di informazione (v. All.14):

- Comparabile n.1: - Atto di compravendita notaio dott. Eugenio Sorvillo del 06.08.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 07.08.2024 al Reg.gen/Reg. Part n. 35423/29023;
- Comparabile n.2 - Atto di compravendita notaio dott. Attilio Tajani del 08.07.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18.07.2024 al Reg.gen/Reg.Part. 31559/25790;
- Comparabile n.3 – Atto di compravendita notaio dott. Aniello Calabrese del 10.09.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 19.09.2024 Reg.gen/Reg.Part. 39487/32267;

TABELLA DI VALUTAZIONE							IMMOBILE
Criterio	sigla	Descrizione	Comparabile P ₁		Comparabile P ₂		IN STIMA Subject
			Aq	P	Aq	P	
Dati anagrafici	C ₁	Localizzazione dell'immobile	0	0	0	0	0
	C ₂	Idoneità architettonica	0	0	-1	-350	-1
	C ₃	Stato manutenzione edilizia	0	0	-1	-2730	-1
	C ₄	Stato manutenzione unità immobiliare	0	0	0	0	0
Dati tecnico-urbanistici	C ₅	Urbanistica regolatoria	12	1.119	3	562	3
	C ₆	Stato di piano	0	0	3	110	0
	C ₇	Urbanamenti prevalenti	1	81	1	180	1
	C ₈	Qualità dell'edificio prevalente	0	0	0	0	0
Dati di mercato	C ₉	Stato manutenzione unità immobiliare	1	2.261	0	0	0
	Somma finale delle componenti di prezzo			4102		7034	1374
	Prezzo unitario iniziale			1.119		7000	3081,8
	Prezzo unitario finale			3320		4650	5241
Prezzo unitario corretto finale			269		250	281	

Tenuto conto che la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti finali non supera il 10%, attraverso la corretta applicazione del metodo del Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si stima un valore di mercato del bene pignorato pari ad € 5.171 ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui ai comparabili P₁, P₂, P₃.

Pertanto, il prezzo Base d'Asta per la intera proprietà dell'immobile pignorato di cui al LOTTO 1 si ridetermina in € 4.571 (diconsi euro quattromilacinquecentottantuno/00) al netto dell'esborso di € 600 per l'espletamento della attività tecnico-urbanistica di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

LOTTO 2

La stima è stata elaborata in base alle seguenti fonti di informazione (v. All.14):

- Comparabile n.1: - Atto di compravendita Dott. Gennaro Strasso, Coadiutore temporaneo della dott.ssa Federica TROTTA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 17.04.2024 al Reg.gen/Reg. Part n. 17009/13933;
- Comparabile n.2 - Atto di compravendita notaio dott. Marcello Sfera del 18.06.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12.07.2024 al Reg.gen/Reg.Part. 30781/25151;
- Comparabile n.3 – Atto di compravendita notaio dott.ssa Filomena Catanese del 22.04.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21.05.2024 Reg.gen/Reg.Part. 22062/18011;

TABELLA DI VALUTAZIONE								IMMOBILE	
Descrizione	Categorie	Denominazione	Comparabile P.		Comparabile R.		Comparabile P.		IN STIMA Subject
			Aq	P	Aq	P	Aq	P	
Edificio	C ₁	locali servizio di uffici	1	390M	0	0	1	3.900	
	C ₂	tipologie architettonica	1	360	0	0	1	360	
	C ₃	caratteristiche urbanistiche	3	140M	1	140M	7	140M	
valore immobile	C ₄	condizioni negoziabile	5	1627	13	4230	16	5206	
	C ₅	posizione	0	0	0	0	0	0	
	C ₆	esclusivamente passivista	7	607	7	1600	4	1300	
	C ₇	qualità dell'affacci, prevalenza	1	1170	0	0	1	1170	
	C ₈	stato manutenzione immobile	1	8160	0	0	1	8160	
SOTTILI VALORI	Sistemazione delle costruzioni di prova		260M		760M		75400		42587
	Permessi di costruire		140M		400M		16700		
	Permessi di costruire		320M		420M		41200		
	Procedura di acquisto finale		1275		3254		3270		

Tenuto conto che la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti finali non supera il 10%, attraverso la corretta applicazione del metodo del Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si stima un valore di mercato del bene pignorato pari ad €. 42.587 ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui ai comparabili P₁, P₂, P₃.

Pertanto, il prezzo Base d'Asta per la intera proprietà dell'immobile pignorato di cui al LOTTO 2 si ridetermina in € 41.987 (diconsi euro quarantunomilanovecentottantasette/00) al netto dell'esborso di €.600 per l'espletamento della attività tecnico-urbanistica di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

LOTTO 3

La stima è stata elaborata in base alle seguenti fonti di informazione (v. All.14):

- Comparabile n.1: - Atto di compravendita dott. Aniello Calabrese del 12.07.2024, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 16.07.2024 al Reg.gen/Reg. Part n. 31274/25568;
- Comparabile n.2 - Atto di compravendita notaio dott. Aniello Calabrese del 02.09.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 05.09.2024 al Reg.gen/Reg.Part. 37926/31212;
- Comparabile n.3 - Atto di compravendita notaio dott. Marcello Sfera del 19.06.2024 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 10.07.2024 Reg.gen/Reg.Part. 30299/24751;

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI							
Identificativo	sigla	descrizione bene	categoria	unità di misura	coefficiente	Prezzi marginali	
						Comparabile P ₁	Comparabile P ₂
Banche	B ₁	liquidazione di demanio	B ₁ P ₁	F	0,21	2100	6300
	B ₂	liquidazione di demanio	B ₂ P ₁	F	0,05	500	1500
	B ₃	liquidazione di demanio	B ₃ P ₂	F	1,00	1000	1000
	B ₄	liquidazione di demanio	B ₄ P ₂	F	1,00	1000	1000
Banche	B ₅	liquidazione di demanio	B ₅ P ₁	F	0,01	100	300
	B ₆	liquidazione di demanio	B ₆ P ₁	F	0,1	1000	1000
	B ₇	liquidazione di demanio	B ₇ P ₂	F	0,05	500	1500
	B ₈	liquidazione di demanio	B ₈ P ₂	F	0,02	200	600
Banche	B ₉	liquidazione di demanio	B ₉ P ₂	F	0,1	1000	1000
	B ₁₀	liquidazione di demanio	B ₁₀ P ₂	F	1,00	1000	1000

TABELLA DI VALUTAZIONE								IMMOBILE IN STIMA Subject
classificato	sigla	descrizione bene	Comparabile P ₁		Comparabile P ₂		Comparabile P ₃	
			A _q	P	A _q	P		
Banche	B ₁	liquidazione di demanio	0	0	0	0	L	6300
	B ₂	liquidazione di demanio	0	0	0	0	L	1500
	B ₃	liquidazione di demanio	0	0	0	0	L	1000
Banche	B ₅	liquidazione di demanio	57	32259	10	1000	10	3000
	B ₆	liquidazione di demanio	0	0	0	0	3	600
	B ₇	liquidazione di demanio	2	2000	1	1000	2	2000
	B ₈	liquidazione di demanio	2	1000	1	1000	2	2000
	B ₉	liquidazione di demanio	0	0	1	1000	0	1000
	B ₁₀	liquidazione di demanio	0	0	0	0	1	1000
	B ₁₁	liquidazione di demanio	0	0	0	0	0	0
Banche	Somma finale delle correzioni di prezzo		36103		14411		21842	
	Prezzo netto iniziale		30000		30000		22500	
	Prezzo netto finale		46319		44413		46347	
	Prezzo unitario corretto finale		613		379		641	

Tenuto conto che la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti finali non supera il 10%, attraverso la corretta applicazione del metodo del Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si stima un valore di mercato del bene pignorato pari ad €. 46.331 ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui ai comparabili P₁, P₂, P₃.

Pertanto, il prezzo Base d'Asta per la intera proprietà dell'immobile pignorato di cui al LOTTO 3 si determina in € 46.331 (diconsi euro quarantaseimilatrecentotrentuno/00).

13. Quesito n.13 : Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Alla luce delle risultanze emerse dagli atti della procedura, come debitamente esposte ai paragrafi precedenti, il debitore è titolare dell'intero diritto di proprietà sull'immobile pignorato.

14. Quesito n.14 : Certificazione di stato civile e regime patrimoniale

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stata trasmessa specifica istanza (v. All. 4) al Comune di Pagani in data 19.04.2024, acquisita dall'ente al prot. n. 16986 del 22/04/2024 e riscontrata attraverso l'invio a mezzo PEC/prot. AOO.065088-COMUNE DI PAGANI.22/04/2024.0017077 di ESTRATTO

..omissis..

PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO da cui emerge che la sig.ra ..omissis.. , nata a ..omissis.. ..omissis.. e ..omissis.. , nato a PAGANI (SA) il ..omissis.., il [REDACTED] 1968 contrassero matrimonio in PAGANI (SA). Inoltre è stato certificato che a margine dell'atto stesso risulta l'annotazione che segue:

“Con atto in data 16/07/1985 del notaio Carlo Calabrese del distretto notarile di Salerno, gli sposi controscritti hanno stipulato convenzioni matrimoniali, adottando il regime della separazione dei beni.”

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione estimativa restando a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Pagani 30/10/2024

Esperto Stimatore
ing. Antonio Trotta

Allegati:

- Allegato n.1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato n.2: Istanza al Comune di Pagani (Sa) per ottenimento documentazione tecnico amministrativa;
- Allegato n.3: Relazione estimativa trasmessa alle parti;
- Allegato n.4: Istanza Comune di Pagani (Sa) - Certificato di stato civile dell'esecutato;
- Allegato n.5: Visure ipocatastali;
- Allegato n.6: Stralcio catastale su ortofoto;
- Allegato n.7: Estratto Piano Urbanistico Comunale e Piano Rischio Frana/Idraulico;
- Allegato n.8: Rilievo fotografico;
- Allegato n.9: Rilievo planimetrico dei luoghi;
- Allegato n.10: Sovrapposizione tra rilievo planimetrico dei luoghi e planimetria catastale;
- Allegato n.11: Elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera approvata in data 04.12.1989 - Concessione Edilizia n. 709/94 rilasciata dal Comune di Pagani- Autorizzazione agibilità – Collaudo statico ;
- Allegato n.12: Sovrapposizione tra rilievo planimetrico dei luoghi e rappresentazione grafico allegata alla Concessione Edilizia n.709/94 rilasciata dal Comune di Pagani;
- Allegato n.13: Valutazione immobiliare attraverso il Metodo di Confronto di

..omissis..

Mercato;

Allegato n.14: Comparabili adottati per la valutazione immobiliare;

Allegato n.15: Resoconto spese gestione condominiale (Luglio 2024)

Allegato n.16 Attestati di Prestazione Energetica (APE);

Attestazione degli adempimenti ex art 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto ing. ..omissis.., in qualità di esperto stimatore nominato nella procedura iscritta al n. 96/2023 RGE presso il Tribunale di Nocera Inferiore, attesta che:

- copia della di relazione estimativa è stata inviata ai creditori procedenti/intervenuti ed ai debitori secondo le modalità definite dal Giudice dell'Esecuzione.
- Entro il termine del 25.11.2024 accordato alle parti, e fino al deposito del presente elaborato peritale, non sono pervenute osservazioni alla bozza di relazione estimativa inviata ai creditori procedenti/intervenuti ed ai debitori

Esperto Stimatore

Ing. ..omissis..