

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 76/2016

G.E. DOTT. BOBBIO LUIGI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore procedente: [REDACTED]

Procuratore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Procuratore: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

INDICE DEI PARAGRAFI

<i>Premessa</i>	3
<i>Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	4
<i>Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	7
<i>Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	14
<i>Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	17
<i>Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	18
<i>Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	21
<i>Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	23
<i>Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	24
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	25
<i>Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	26
<i>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	27
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni</i>	28
<i>Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	33
<i>Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	34




 ASTE
 GIUDIZIARIE.it


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Premessa

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Luigi Bobbio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 76/2016 di detto Tribunale, tra:

- [REDACTED] (creditore procedente);

contro

- [REDACTED] (parte debitrice);

il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente relazione di stima.

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è rappresentato dalle consistenze di seguito in elenco:

1. unità immobiliare urbana censita al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164;
2. terreno censito al C.T. al foglio 11 particella 1723 (ex. part. 185).

In ordine ai diritti reali riferiti ai succitati immobili, si chiarisce che, dalla consultazione della certificazione notarile resa dal creditore procedente, nonché dalle ulteriori indagini effettuate dallo scrivente presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, l’immobile 1 di cui al succitato punto elenco risulta essere di esclusiva proprietà del [REDACTED] nato [REDACTED] debitore esecutato). Mentre, in merito alla titolarità dell’immobile indicato al punto 2, che dovrebbe essere anch’esso di esclusiva proprietà del debitore, si chiarisce vi è incertezza. Ciò, in quanto, dalla consultazione della visura catastale storica della particella 1723 (ex. part. 185), si riscontra una diversa intestazione della stessa. Nello specifico, detto immobile, risulta essere intestato catastalmente alla Regione Campania con sede in Napoli, intestazione, a quanto pare dalla disamina della visura, derivante da un: **“DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA’) del 11/07/2008 protocollo n. SA0490639 Voltura in atti dal 23/10/2008 Repertorio n.: 34616 Rogante: PREFETTURA Sede: SALERNO Registrazione: AP Sede: SALERNO n: 7505 del 07/08/2008 DECRETO DEFINITIVO DI ESPROPRIO (n. 38042.1/2008)”** (Cfr. Allegato 7.1 – Visura storica per immobile della particella 1723).

Detta intestazione però non trova convergenza con la trascrizione correlata al decreto definitivo di esproprio richiamato nella visura, difatti la trascrizione Reg. gen. 33985 Reg. part. 24102 del 12.08.2008 (Cfr. Allegato 7.4), anch’essa riferita all’**atto amministrativo emesso dalla Prefettura di Salerno in data 11.07.2008 rep. 34616/2008** si riferisce alla *“Costituzione di servitu’ coattiva”* e non ad un decreto definitivo di esproprio. Difatti, nella Sezione C della citata nota di trascrizione viene trasferito al *“Demanio Regione Campania”* il diritto di servitù condotte fognarie per la quota di 1/1 e, non la piena proprietà.

Per completezza è stato estratto, presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche il succitato atto amministrativo – Decreto - repertorio 34616 datato 11.07.2008. Dalla disamina dello stesso si evince che dell’intera superficie della particella 185 del foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore (che si ricorda essere la particella che ha generato, tra le altre, anche la particella pignorata, la 1723) solo 2 mq risultano essere *“in esproprio”* e tutta la superficie risulta essere in asservimento.

Ragion per cui, in assenza della trascrizione del decreto definitivo di esproprio, all'attualità, anche l'immobile 2 dovrebbe essere di esclusiva proprietà del [REDACTED] nato [REDACTED] (debitore esecutato), ma gravato dalla succitata servitù coattiva.

Ciò premesso, si riferisce che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, a meno delle considerazioni sopra esposte per l'immobile indicato al punto 2 del succitato punto elenco.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che gli immobili pignorati, all'attualità, insistono di fatto sulle aree censite al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) rispettivamente particella 164 e 1723, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 15).



Figura 1 - Sovrapposizione E.D.M./Ortofoto

Si conclude la trattazione del presente quesito evidenziando che alla luce delle caratteristiche intrinseche (*natura, tipologia, struttura, consistenza e peculiarità edilizio-urbanistiche*) dei beni in parola e delle condizioni di fatto di cui se ne narrerà nei paragrafi successivi, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico, anche al fine di assicurarne una maggiore appetibilità.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Il lotto unico sarà formato:

1. dall'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164, confinante a Nord con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 513, a Ovest con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 558, s Sud con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 165 e a Est con la part. 1722 del foglio 11;
2. dall'immobile censito al C.T. al foglio 11 particella 1723, confinante lungo tutti i lati con la part. 1722 del foglio 11.

☪☪☪

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Come già accennato in risposta al quesito precedente, il compendio immobiliare pignorato, si compone dei seguenti immobili:

Immobile 1 - Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento civ. 25, censita al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164;

Immobile 2 - Area scoperta sita nel Comune di Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento civ. 25, censita al C.T. al foglio 11 particella 1723 (ex. part. 185).

Immobile 1

La consistenza immobiliare in parola è sita nel Comune di Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento civ. 25 (Cfr. Allegato 3), nella zona periferica del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte la stessa, a vocazione per lo più agricola, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per abitazioni rurali, a quella per civili abitazioni.

Il cespite in questione, avente accesso da via Starza Sorrento, confina a Nord con l'appezzamento censito al foglio 11 part. 513, a Est con la particella 1722 del foglio 11, a Sud con il terreno censito al foglio 11 part. 165 e a Ovest con l'appezzamento censito al foglio 11 part. 558. Catastalmente, lo stesso, risulta essere attualmente censito al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 m², rendita euro 395,09, mentre, urbanisticamente detto lotto insiste su un area rientrante nella zona omogenea "E4 – Aree agricole ordinarie (art. 10)" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

A questo punto, considerato il disallineamento che vi è tra quanto rilevato in occasione degli accessi peritali e quanto risulta dalla consultazione della documentazione catastale, prima di rappresentare le caratteristiche costruttive e dimensionali dei singoli immobili costituenti il cespite pignorato, appare opportuno comprendere l'effettiva consistenza immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. A tal proposito, si riferisce che sono state svolte ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Settore Territorio, le quali hanno evidenziato che non tutti i corpi di fabbrica eretti sulla particella catastale 164 risultano essere stati accatastati. Difatti, pur essendo allineata la mappa del Catasto Terreni con quella del Catasto Fabbricati, l'unico identificativo catastale presente negli archivi del succitato Ente (considerata l'assenza di subalterni riscontrata), risulta essere il seguente: N.C.E.U. foglio 11 particella 164 (identificativo pignorato). Pertanto, essendo gli unici corpi di fabbrica accatastati

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

parte della particella 164 e considerato il simbolo di graffatura presente sull'estratto di mappa, che collega detti corpi di fabbrica al terreno circostante, anche tutti gli altri manufatti eretti su detta particella rientrano nel pignoramento, essendo gli stessi privi di autonomi identificativi catastali.

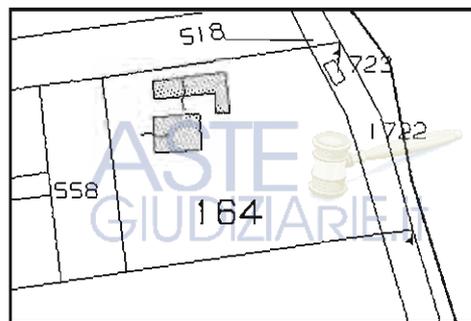


Figura 2 - Particolare dell'E.D.M.

A valle delle considerazioni sopra esposte si chiarisce che la consistenza immobiliare in parola, risulta essere sostanzialmente costituita:

- da un edificio unifamiliare dislocato su due livelli (piano terra e primo) – Corpo A;
- da un corpo di fabbrica in parte adibito a residenza ed in parte a deposito – Corpo B;
- da 3 locali deposito esterni, dall'adiacente bagno, dall'attiguo forno, nonché dalla serra e dalla tettoia di cui alla planimetria generale che di seguito si riporta.

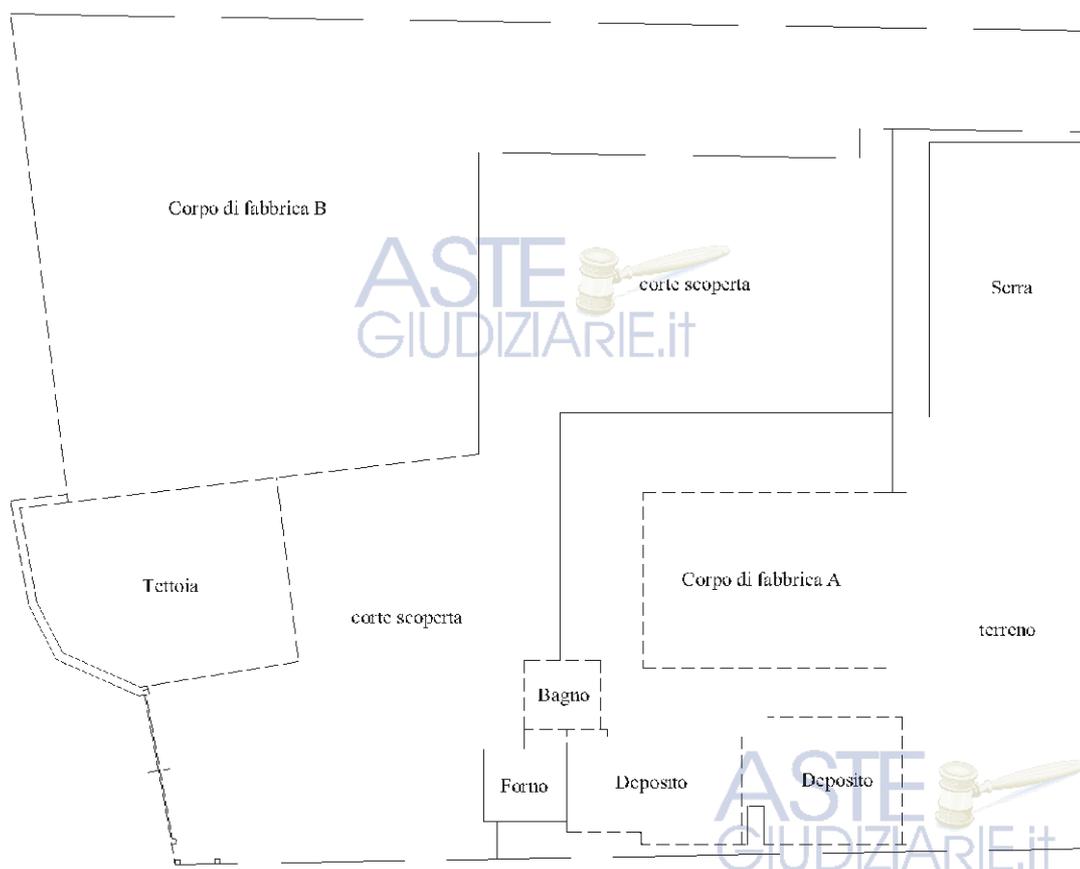


Figura 3 – Planimetria Generale

Orbene, relativamente, alle caratteristiche costruttive e dimensionali delle consistenze precedentemente elencate, si evidenzia quanto segue:

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

per il Corpo A si riferisce che:

- la struttura portante risulta essere del tipo intelaiato, costituita da pilastri e travi in legno. Anche gli orizzontamenti risultano essere costituiti da una struttura in legno;
- lo stesso è attualmente adibito a uso residenziale e si sviluppa su due livelli, posti al piano terra e primo. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:

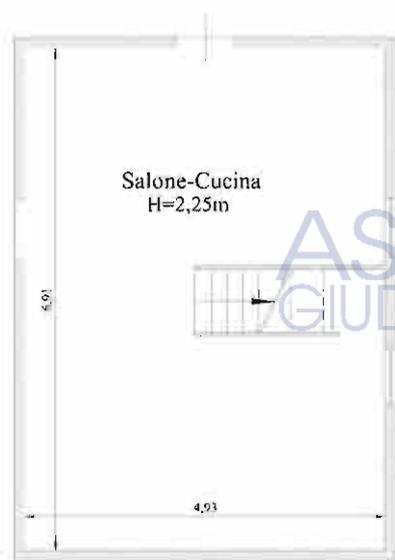
Piano terra:

- Salone/Cucina, la cui superficie netta è di circa 32 mq ed un'altezza di circa 2,25 m;

Piano primo:

- Disimpegno, la cui superficie netta è di circa 1 mq ed un'altezza di circa 2,15 m;
- Camera, la cui superficie netta è di circa 12 mq ed un'altezza di circa 2,15 m;
- Camera, la cui superficie netta è di circa 14 mq ed un'altezza di circa 2,15 m;
- Bagno, la cui superficie netta è di circa 4 mq ed un'altezza di circa 2,15 m.

Pianta piano terra



Pianta piano primo



- l'altezza utile interna rilevata per i singoli ambienti risulta essere inferiore a quella minima necessaria per ottenere l'agibilità;
- la superficie netta totale risulta essere di circa 63 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 117 mq (nel calcolo della sup. comm. è stata considerata anche la superficie di tutta la corte esterna per una superficie totale di circa 432 mq), come da calcolo che segue:

Sup. piano terra e primo $(38 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2 + 432 \text{ m}^2 \times 0,10)$ 117 m²

Sup. lorda commerciale = 117 m²;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

- nel complesso l'immobile in parola si trova in sufficiente stato di conservazione, difatti, non sono state riscontrate particolari condizioni di pregio o condizioni di degrado;
- l'areazione, così come l'illuminazione naturale, è garantita in tutti gli ambienti per la presenza di superfici finestrate. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata in parte con piastrelle in gres ed in parte con laminato. Le pareti dell'intero immobile risultano essere per lo più intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per gli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere in parte rivestiti con piastrelle in gres ed in parte intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni così come quelli interni si presentano in sufficiente stato;
- l'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00;
- l'immobile risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 500,00.

per il Corpo B si riferisce che:

- la struttura portante risulta essere del tipo intelaiato, costituita da travi e pilasti in ferro. Gli orizzontamenti risultano essere costituiti da una struttura in ferro intervallata da tavelloni in laterizio;
- lo stesso, attualmente adibito in parte a uso residenziale ed in parte a deposito, si sviluppa su due livelli posti al piano terra e primo. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:

Piano terra:

- Deposito, la cui superficie netta è di circa 57 mq ed un'altezza di circa 4,10 m;
- Deposito, la cui superficie netta è di circa 59 mq ed un'altezza media di circa 3,20 m;
- Deposito, la cui superficie netta è di circa 10 mq ed un'altezza di circa 2,40 m;
- Cucina, la cui superficie netta è di circa 36 mq ed un'altezza di circa 2,40 m;
- Bagno, la cui superficie netta è di circa 5 mq ed un'altezza di circa 2,40 m;
- Disimpegno, la cui superficie netta è di circa 11 mq ed un'altezza di circa 3,05 m;
- Camera, la cui superficie netta è di circa 11 mq ed un'altezza di circa 2,40 m;
- Camera, la cui superficie netta è di circa 23 mq ed un'altezza di circa 2,40 m;
- Bagno, la cui superficie netta è di circa 4 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;

Piano primo:

- Deposito, la cui superficie netta è di circa 108 mq e un'altezza media di circa 1,90 m.

Pianta piano terra**Pianta piano primo**

- l'altezza utile interna rilevata per i singoli ambienti attualmente adibiti a residenza, risulta essere inferiore a quella minima necessaria per ottenere l'agibilità;
- la superficie netta totale della porzione di immobile attualmente adibita a residenza risulta essere di circa 90 mq, invece la superficie netta totale della porzione di immobile attualmente adibita a deposito risulta essere di circa 234 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere rispettivamente pari a 105 mq e 237 mq, come da calcolo che segue:

Sup. zona residenziale 105 m²

Sup. lorda commerciale = 105 m²

Sup. zona deposito 237 m²

Sup. lorda commerciale = 237 m²;

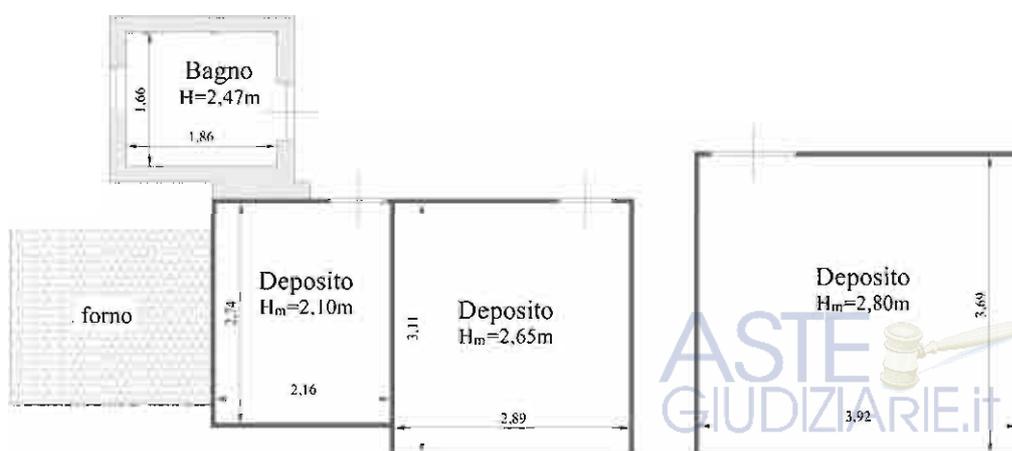
- nel complesso l'immobile in parola si trova in mediocre stato di conservazione;
- La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata per lo più con piastrelle in ceramica, ad eccezione del locale deposito ubicato a Nord che presenta una pavimentazione in marmette e di quello ubicato a Ovest che presenta una pavimentazione in battuto di

cemento. Le pareti della porzione di immobile adibita a residenza, risultano essere per lo più intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per gli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere in parte rivestiti con piastrelle in gres ed in parte intonacati e tinteggiati. Mentre le pareti dei depositi risultano essere tinteggiate, ma non intonacate, ad eccezione di quelle del deposito ubicato a Ovest che risultano essere prive di ogni finitura. Gli infissi esterni così come quelli interni si presentano in sufficiente stato;

- l'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00;
- l'immobile risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 500,00.

per il bagno esterno e i 3 depositi si riferisce che:

- la struttura portante del bagno esterno risulta essere in muratura. La superficie netta interna è di circa 3 mq, mentre l'altezza netta interna è di circa 2,47 m;
- la struttura portante dei 3 locali deposito risulta essere del tipo intelaiato, costituita da travi e pilasti in legno. Le chiusure perimetrali risultano essere costituite da lamiere ondulate. Il primo deposito ha una superficie netta interna di circa 6 mq e un'altezza di circa 2,10 m, il secondo deposito ha una superficie netta interna di circa 9 mq e un'altezza di circa 2,65 m, mentre il terzo deposito ha una superficie netta interna di circa 12 mq e un'altezza media interna di circa 2,80 m;



- la superficie netta totale risulta essere di circa 30 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli

accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 33 mq, come da calcolo che segue:

Sup. piano terra

33 m²
Sup. lorda commerciale = 33 m²;

- nel complesso gli immobili in parola si trovano in pessimo stato di conservazione;
- La pavimentazione del bagno è stata realizzata con piastrelle di ceramica, mentre quella dei depositi in battuto di cemento. Le pareti del bagno risultano essere in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica, mentre quelle dei depositi risultano essere costituite da lamiere ondulate.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5 e 4).

○

Immobile 2

L'immobile in parola è costituito da un area di esigua estensione sita in Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento civ. 25 (Cfr. Allegato 3), nella zona periferica del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più agricola, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per abitazioni rurali, a quella per civili abitazioni.

L'immobile in questione, avente accesso da via Starza Sorrento, confina lungo tutti i lati con la particella 1722 del foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore. Catastalmente, lo stesso, risulta essere attualmente censito al C.T. al foglio 11 particella 1723, vigneto di classe 3, superficie 4 mq, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,04, mentre, urbanisticamente detto lotto insiste su un area rientrante nella zona omogenea "E4 – Aree agricole ordinarie (art. 10)" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'esiguo appezzamento di terreno, della superficie complessiva di appena 4 mq, è situato in una zona pianeggiante del Comune di Nocera Inferiore (Sa) e risulta essere, di fatto, parte integrante della stradina che garantisce l'accesso all'immobile 1.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5 e 4).

☞☞☞

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**Immobile 1**

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio (Cfr. Allegati 7.1 e 7.2), si chiarisce che l’immobile in parola, all’attualità, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore, particella 164, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 m², rendita euro 395,09.

Unitamente alla produzione peritale sono rese in allegato la visura storica dell’immobile in parola, nonché la planimetria catastale attuale, l’estratto di mappa attuale e quello storico (Cfr. Allegati 7.1, 7.2 e 16).

Da qui, dalla disamina delle sopracitate documentazioni, estratte presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, nonché dalla consultazione degli atti notarili reperiti (Cfr. Allegati 11.1 e 11.2), in merito alla storia catastale, si evidenzia che:

- con atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] (Cfr. Allegato 11.1), la sig.ra [redacted] acquistava dal sig. [redacted], una porzione del terreno censito al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 164 (all’epoca del rogito del citato atto notarile, la particella in parola era caratterizzata da una superficie di 1.749 mq). Nello specifico la sig.ra [redacted] acquistava, dell’intero, una porzione pari a 812 mq;
- successivamente alla stipula del succitato atto notarile, veniva presentato tipo di frazionamento, a seguito del quale la particella in questione assumeva una superficie catastale di 812 mq;
- con Tipo Mappale n. 3987 del 1987 la particella 164 del Catasto Terreni veniva trasformata in “Ente Urbano” e contestualmente veniva costituita la u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164, categoria catastale A/3 di classe 1, consistenza 4,5 vani.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene al debitore, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

Dal confronto tra la planimetria catastale estratta presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (Cfr. Allegato 7.2) e la planimetria redatta a seguito di sopralluogo peritale (Cfr. Allegato 4), si rilevano le seguenti difformità catastali:

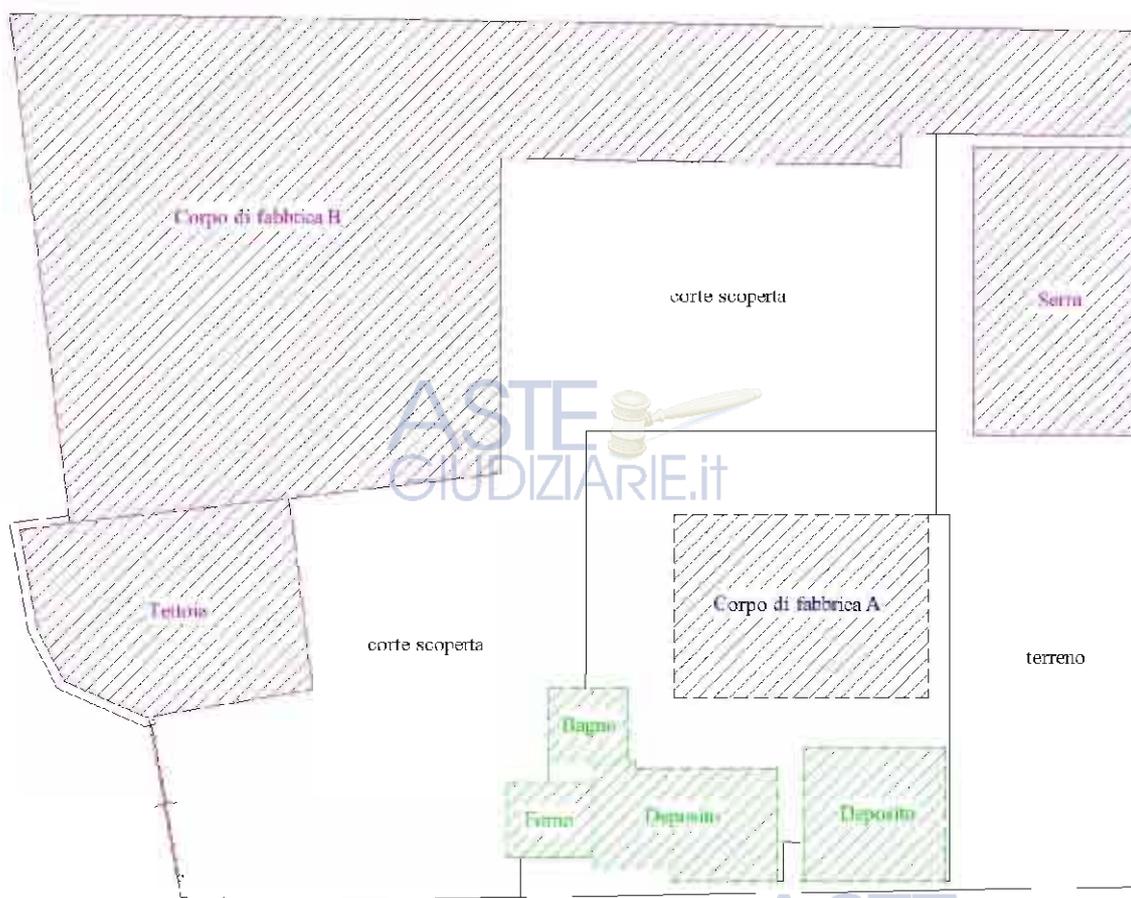
1. L’intero corpo B, la tettoia e la serra non risultano essere accatastrati (campitura

magenta);

2. Per il corpo A (campitura blu) sono state riscontrate le seguenti difformità:
 - a. La porta d'ingresso del piano terra risulta essere ubicata su un lato differente dell'edificio rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale;
 - b. La distribuzione degli spazi interni del piano primo riscontrata risulta essere differente rispetto a quella indicata nella planimetria catastale;
 - c. In corrispondenza degli ambienti del piano primo sono state riscontrate n. 2 finestre in aggiunta a quelle indicate nella planimetria catastale.
3. Per la zona bagno, deposito, forno (campitura verde) sono state riscontrate difformità volumetriche e in termini di aperture esterne.

Planimetria generale con indicazione delle difformità catastali

Scala grafica 1:100



Per la regolarizzazione delle sole difformità catastali, inerenti il corpo di fabbrica A, occorre presentare presso l'Agenzia del Territorio una pratica DocFa, i cui costi sono stimabili in € 500,00.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, inerenti il corpo di fabbrica B, la tettoia, la serra, i depositi e il bagno, occorre presentare presso l'Agenzia del Territorio dapprima un

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Tipo Mappale, al fine di inserire in mappa i volumi non ancora accatastati e di rettificare la sagoma di quelli già accatastati in funzione dell'effettiva forma che li caratterizza, conseguentemente presentare delle pratiche DocFa, per costituire le unità immobiliari non ancora censite e variare le caratteristiche catastali (sagoma, distribuzione degli spazi interni, aperture) di quelle difformi, i cui costi sono stimabili in € 4.000,00.

Si evidenzia che la fattibilità di dette regolarizzazioni catastali, è subordinata alla constatata regolarità edilizio-urbanistica dei corpi di fabbrica o alla loro eventuale sanabilità. I costi per le eventuali attività di sanabilità edilizio-urbanistiche, non sono ricomprese negli importi sopra indicati.

Immobile 2

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio (Cfr. Allegati 7.1 e 7.2), si chiarisce che l'immobile in parola, all'attualità, risulta essere censito al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore, particella 1723, vigneto, classe 3, superficie 00 are 04 ca, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,04.

Unitamente alla produzione peritale sono rese in allegato la visura storica dell'immobile in parola, nonché la planimetria catastale attuale, l'estratto di mappa attuale e quello storico (Cfr. Allegati 7.1, 7.2 e 16).

Da qui, dalla disamina delle sopracitate documentazioni, estratte presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, nonché dalla consultazione degli atti notarili reperiti (Cfr. Allegati 11.1 e 11.2), in merito alla storia catastale, si evidenzia che:

- con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] (Cfr. Allegato 11.1), la sig.ra [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] il terreno censito al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 185;
- in data 30.09.2008 veniva presentato Tipo di Frazionamento recante protocollo n. SA0398186. Detto frazionamento generava, tra le altre, anche la particella 1723, dalla originaria particella n. 185.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene al debitore, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

☞☞☞

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un **compendio immobiliare all’attualità in parte adibito a residenza ed in parte a deposito** ubicato in Nocera Inferiore (Sa) alla via Starza Sorrento n. 25, piano T-1; composto da: 1) un edificio unifamiliare dislocato su due livelli (piano terra e primo) - identificato come Corpo A; 2) da un corpo di fabbrica dislocato su due livelli (piano terra e primo) in parte adibito a residenza ed in parte a deposito - identificato come Corpo B; 3) da tre locali deposito esterni, dall’adiacente bagno, dall’attiguo forno, nonché dalla serra e dalla tettoia di cui alla planimetria generale prodotta e allegata alla relazione peritale; 4) piccolo terreno della superficie di circa 4 mq. Tutte le consistenze descritte ad eccezione della n. 4), confinano con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 165 a sud, con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 513 a nord, con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 558 ad ovest, con la part. 1722 del foglio 11 ad est. La consistenza di cui al punto 1) è riportata nel **C.F. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 11, p.lla 164, la restante parte, ad eccezione di quella di cui al punto 4), non risulta essere accatastata**. Mentre il terreno di cui al punto 4), confina lungo tutti i lati con il terreno censito al C.T. al foglio 11 part. 1722 ed è riportato nel **C.T. del Comune di Nocera Inferiore al foglio 11, p.lla 1723**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: 1) per il corpo A sono state riscontrate le seguenti difformità: a) la porta d’ingresso del piano terra risulta essere ubicata su un lato differente dell’edificio rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; b) la distribuzione degli spazi interni del piano primo riscontrata risulta essere differente rispetto a quella indicata nella planimetria catastale; c) in corrispondenza degli ambienti del piano primo sono state riscontrate due finestre in aggiunta a quelle indicate nella planimetria catastale. 2) l’intero corpo B, la tettoia e la serra non risultano essere accatastati; 3) per la zona bagno, deposito, forno sono state riscontrate difformità volumetriche e in termini di aperture esterne. Inoltre lo stato dei luoghi è difforme, sia in termini di superficie che di volumetria, rispetto all’istanza di condono n. 9739 presentata il 29.03.1986 e a parere dell’esperto stimatore non può ottenersi sanatoria *ex artt. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 1985*; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno censito al C.T. al foglio 11 particella 1723 ricade in zona “E4 – Aree agricole ordinarie (art. 10)”. **PREZZO BASE euro 70.000;**

0000

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- **in data 14.07.1956, con atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED] repertorio n. 35887 (Cfr. Allegato 11.1), trascritto il 23.07.1956 ai nn. 11437/41, la sig.ra [REDACTED] **acquistava dal sig.** [REDACTED] una porzione del terreno censito al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 164 (all'epoca del rogito notarile, la particella in parola era caratterizzata da una superficie di 1.749 mq). Nello specifico la sig.ra [REDACTED] acquistava, dell'intero, una porzione pari a 812 mq;
- successivamente alla stipula del succitato atto notarile, veniva presentato tipo di frazionamento, a seguito del quale la particella in questione assumeva una superficie catastale di 812 mq;
- con Tipo Mappale n. 3987 del 1987 la particella 164 del Catasto Terreni veniva trasformata in "Ente Urbano" e contestualmente veniva costituita la u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 11 particella 164, categoria catastale A/3 di classe 1, consistenza 4,5 vani;
- **in data 18.11.2003 decedeva la** [REDACTED] **lasciando** agli eredi tutti i propri beni, tra cui anche l'immobile in parola, giusta denuncia di successione n.71/30 dell'Ufficio del Registro di Pagani del 07.07.2004, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 02.11.2004 ai nn. 50364/38317. **L'eredità veniva devoluta in parti uguali a favore dei figli:** [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED].
- **in data 19.05.2005, con atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED]

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

repertorio n. 26209 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto il 25.05.2005 ai nn. 25961/18349, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] acquistava dai germani [REDACTED] [REDACTED], la restante quota pari a 7/8 di proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 164.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che l'u.i.u. insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore (Sa) particella 164, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 15).

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti a), b), c), d), e), ed f) delle "Ipotesi particolari".

○

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- **in data 14.07.1956, con atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED] repertorio n. 35887 (Cfr. Allegato 11.1), trascritto il 23.07.1956 ai nn. 11437/41, la sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] il terreno censito al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 185;
- **in data 18.11.2003 decedeva la sig.ra [REDACTED] lasciando** agli eredi tutti i propri beni, tra cui anche l'immobile in parola, giusta denuncia di successione n.71/30 dell'Ufficio del Registro di Pagani del 07.07.2004, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 02.11.2004 ai nn. 50364/38317. **L'eredità veniva devoluta in parti uguali a favore dei figli** [REDACTED] nata a Nocera

[REDACTED];
➤ **in data 19.05.2005, con atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED]
repertorio n. 26209 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto il 25.05.2005 ai nn. 25961/18349, il
sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] **acquistava dai
germani** [REDACTED]

[REDACTED], la restante quota pari a 7/8 di proprietà dell'unità immobiliare
censita al C.T. al foglio 11 del Comune di Nocera Inferiore particella 185;

➤ **in data 30.09.2008 veniva presentato Tipo di Frazionamento** recante protocollo n.
SA0398186. **Detto frazionamento generava, tra le altre, anche la particella 1723,**
dalla originaria particella n. 185.

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno
dei punti a), b), c), d), e), ed f) delle "Ipotesi particolari".

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

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

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati, si fa presente che, in data 29.10.2020, lo scrivente esperto stimatore, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi agli immobili *de quo* (Cfr. Allegato 6).

In riscontro alla succitata richiesta il funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore (Sa), in merito alle produzioni urbanistiche riguardanti i cespiti in parola, ha fornito allo scrivente copia della Domanda di Condono Edilizio presentata dalla sig.ra [REDACTED] ai sensi degli artt. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 1985, in data 29.03.1986 protocollo n. 9739 e relative richieste di integrazione datate 06.05.1990 e 31.10.1997 (Cfr. Allegato 10). Detta documentazione si compone:

- del modello “MOD. 47/85 – R”, dal quale si evince che la superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è pari a 97,09 mq ed è riferita ad un'unica abitazione;
- del modello “MOD. 47/85 – A – Opere ad uso Residenziale” dal quale si evince:
 - o l'anno di ultimazione dei lavori, il 1966;
 - o la composizione dell'abitazione oggetto di condono: abitazione composta da due stanze e un accessorio;
 - o il volume totale da condonare: 250,65 mc, distribuito su due livelli;
 - o la superficie utile abitabile (Su) pari a 68,10 mq;
 - o la superficie per servizi ed accessori (Snr) pari a 48,33 mq;
 - o l'assenza di superfici destinate ad attività non residenziali.
- della copia del bollettino postale dell'importo di L. 324.000, intestato all'Amministrazione P.T. ed avente come causale “Oblazione abusivismo edilizio”
- della richiesta di integrazione documentazione datata 06.05.1990;
- dell'ulteriore richiesta di integrazione documentazione datata 31.10.1997.

Allo stato, la menzionata istanza di condono non risulta essere istruita, in quanto non è stata prodotta dal richiedente la documentazione richiesta. Inoltre, attesa la evidenziata carenza documentale, non è possibile esprimersi in merito alla quantificazione dei costi della sanatoria, nonché in merito alla conformità, o meno, del fabbricato rispetto ai grafici, non essendo gli stessi allegati alla succitata domanda di rilascio di condono edilizio.

In aggiunta a quanto fin qui riferito è opportuno evidenziare, altresì, che la consistenza immobiliare rilevata, risulta essere significativamente maggiore, sia in termini di superficie, che di volumetria, rispetto a quella indicata nei modelli “MOD. 47/85 – R” e “MOD. 47/85 – A –

Opere ad uso Residenziale”.

Orbene, le condizioni sopra rappresentate pongono lo scrivente nella condizione di poter riferire che, per gli immobili in parola, non risulta essere chiarita la regolarità edilizio-urbanistica. Inoltre, considerata la notevole differenza volumetrica riscontrata, tra quanto rilevato e quanto indicato nell’istanza di condono, presumibilmente, non sussistono le condizioni per poter perfezionare la pratica di Condono con esito positivo. Pur tuttavia, detto Ente non si è ancora espresso con un provvedimento definitivo.

Si conclude il presente paragrafo precisando che:

- l’epoca di realizzazione del corpo A è, con ogni probabilità, antecedente al 23.05.1987 (data di presentazione della planimetria catastale – Cfr. Allegato 7.2), mentre quella di realizzazione del corpo B è, con ogni probabilità, ricompresa tra il 1987 e il 2004;
- si sarebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie (Legge n.47/85, Legge n.724/94, Legge n.326/03) qualora l’effettiva data di realizzazione fosse stata antecedente la data di ultimazione delle opere indicata nella rispettiva Legge;
- la data delle ragioni del credito è successiva al 02.10.2003;
- essendo la data delle ragioni del credito successiva al 02.10.2003 non vi è la possibilità da parte dell’aggiudicatario di presentare domanda di condono.

oo

In merito all’esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Nocera Inferiore (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.

oo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili in parola risultano essere occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare, come testimonia il Certificato Contestuale di Residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore (Cfr. Allegato 13).

La certificazione resa dai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Salerno (Sa), inoltre, certifica che: "... che dalle interrogazioni alla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ..." (Cfr. Allegato 14).

ROBO

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. Allegati 7.3. 7.4 e 7.5), si chiarisce quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

1. Non risultano essere trascritte domande giudiziali;
2. Non risultano essere trascritti atti di asservimento;
3. Non risultano esserci convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Risulta essere trascritta una servitù coatta sulla sola consistenza censita al C.T. al foglio 11 particella 1723;
5. Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

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

1. Grava su entrambi gli immobili pignorati la seguente iscrizione ipotecaria: *ISCRIZIONE del 25/05/2005 - Registro Particolare 5116 Registro Generale 25962 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26210/5738 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*
2. Grava su entrambi gli immobili in parola il seguente pignoramento: *TRASCRIZIONE del 30/03/2016 - Registro Particolare 9489 Registro Generale 12143 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1102 del 15/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
3. Per le consistenze immobiliari pignorate non risulta essere chiarita la regolarità edilizio-urbanistica. Per le stesse non vi la possibilità di regolarizzazione. Di tutto ciò se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta;
4. Le consistenze immobiliari pignorate risultano essere interessate dalle difformità catastali descritte al paragrafo 3, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito. Di tutto ciò se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta.



Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati, all'attualità, non ricadono su suolo demaniale.

☪☪☪

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. A supporto di tale dichiarazione vi è la certificazione resa dal Dirigente dell'U.O.D. 04 della Regione Campania, dott.ssa [REDACTED] (Cfr. Allegato 18), alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito.

✍️

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non risultano appartenere a nessun condominio e, per gli stessi, non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso idoneamente trascritti.

✍️

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni**Immobile 1**

In merito alla valutazione della consistenza immobiliare in parola, lo scrivente esperto stimatore, in linea con quanto stabilito nel corpo del presente quesito ed in considerazione di quanto riscontrato al paragrafo 6, procederà con la valutazione dei beni *de quo* mediante la determinazione del valore d'uso degli stessi.

Il valore d'uso della consistenza immobiliare pignorata è stato determinato moltiplicando il più probabile canone di locazione per il numero di mensilità corrispondenti al periodo di media durata pari all'uso che ne potrà fare l'aggiudicatario dell'immobile in questione, in altre parola, al periodo medio di tempo prima che si addivenga alla demolizione effettiva del bene. Detto periodo si immagina di stimarlo in 96 mensilità (*a tal proposito, considerata la natura aleatoria del dato in questione, si chiarisce che lo stesso potrebbe risultare del tutto indicativo*).

Ciò premesso, si chiarisce che la stima riguardante il più probabile canone di locazione del compendio immobiliare in parola è stata condotta considerando l'immobile nello stato in cui si trovava in occasione degli accessi peritali.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Il valore di locazione, quindi, è stato ottenuto sulla base dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio.

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di locazione assunto, in ragione dello stato di conservazione in cui si trovavano gli immobili pignorati in occasione degli accessi peritali, è quello minimo tra i valori suggeriti dall'O.M.I., per la fascia periferica del territorio comunale di Nocera Inferiore che ingloba anche via Starza Sorrento e per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo normale. Detto valore risulta essere pari ad 2,60 €/mq x mese (*Cfr. Allegato 12.1*).

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'immobile definisce il più probabile canone di locazione per il bene in parola.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare, avente per oggetto “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Corpo A	(38 m ² + 36 m ²)	74,00 m ²
Corte	(432 m ² x 0,10)	43,20 m ²
Corpo B	(105 m ² + 237 m ² x 0,50)	223,50 m ²
Altri corpi di fabbrica	(33 m ² x 0,25)	<u>8,25 m²</u>

Sup. lorda commerciale = 349 m²

Quindi il più probabile canone di locazione mensile del compendio immobiliare in parola risulta essere pari ad € 907, come da espressione che segue:

$$\begin{aligned}
 \text{Canone di locazione} &= \text{Sup. Com.} * \text{Valore loc. medio unitario} = \\
 &= (\text{mq. } 349 * \text{€} / \text{mq} * \text{mese } 2,60) = \\
 &= \text{€}/\text{mese } 907
 \end{aligned}$$

Il corrispondente **valore d’uso** risulta essere pari ad € **87.072**, ed è stato ottenuto come da espressione che segue:

$$\text{Valore d’uso} = \text{Canone} \times \text{durata} = 907 \text{ €/mese} \times 96 \text{ mesi} = 87.072 \text{ €}$$

○

Immobile 2

Il più probabile valore di mercato del terreno in parola viene valutato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di “classi di valori” ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell’appartenenza del valore dell’immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile.

Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l’estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell’immobile da stimare, quest’ultimo derivante da indagini dirette presso i principali operatori della zona.

Da qui il più probabile valore di mercato del terreno viene reso dal prodotto tra la superficie del lotto in parola e il valore di mercato unitario opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie, successivamente, accertato il prezzo unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione dell'immobile in questione.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di immobili è la superficie, che nel caso in esame risulta essere pari a **4 mq** circa.

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima del terreno in parola sono state condotte indagini dirette presso i principali operatori della zona.

Le suddette indagini hanno evidenziato un valore medio unitario, per terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello *de quo*, che si aggira nell'ordine dei **21,16 €/m²**.

Detto valore è stato ottenuto mediando i valori unitari ricavati dagli annunci immobiliari di seguito in elenco:

1. Annuncio immobiliare pubblicato da: Prendocasa – Agenzia Immobiliare.
Descrizione dell'immobile: *“Proponiamo in vendita in zona San Mauro più precisamente Via Fiano sulla strada principale, disponiamo di un terreno agricolo di 3.700 mq fronte strada con ingresso carrabile. Il terreno è terrazzato con possibilità di renderlo pianeggiante. Possibilità di installare contatore d'acqua e corrente. Recintato!”*. Prezzo indicato nell'annuncio: 85.000 €;
2. Annuncio immobiliare pubblicato da: Tecnocasa – Franchising Network.
Descrizione dell'immobile: *“Zona San Mauro.terreno agricolo di 800 mq.coltivato ad uliveto e recintato.Comodo accesso.con deposito attrezzi.”*.
Prezzo indicato nell'annuncio: 18.000 €;
1. Annuncio immobiliare pubblicato da: Remax infinity. Descrizione dell'immobile: *“Proponiamo nel Comune di Nocera Inferiore la vendita di terreno in località Torricchio, di circa 6.000 mq con accesso da strada carrabile. Esposizione a sud.”*. Prezzo indicato nell'annuncio: 108.000 €.

Valutazione

Il più probabile valore di mercato del terreno in parola deriva dal prodotto della superficie per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (accesso diretto dalla strada comunale, distanza dai mercati e dai centri abitati, presenza di infrastrutture, condizioni geografiche e climatiche);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci (giacitura, altitudine ed esposizione, tipologia di coltivazione presente in relazione alla fertilità, conformazione del fondo, presenza di pozzi, presenza di impianti di irrigazione, presenza di recinzione);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$ (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non ci sono aspetti che incidono significativamente)

$K_2 = 0,90$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto del fatto che il terreno di fatto risulta essere parte integrante della stradina che garantisce l'accesso all'immobile 1)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato del terreno e dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva risulta essere pari ad € 36.990 (euro trentaseimilanovecentonovanta) e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = (\text{Sup. Catastale} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2) = (4 \text{ m}^2 \times 21,16 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,90) = \text{€ } 76$$

Valore da porre a base d'asta

Il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico, costituito sia dalla consistenza immobiliare indicata come "Immobile 1", che dal terreno indicato come "Immobile 2" risulta essere pari a: $V = V_{\text{Uso Immobile 1}} + V_{\text{Immobile 2}} = 87.072 \text{ €} + 76 \text{ €} = 87.148 \text{ €}$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 20 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

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

- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il Lotto Unico, formato da entrambi gli immobili pignorati può essere approssimato ad € 70.000 (euro settantamila/00). Ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V = 87.148 \text{ €} \times 0,80 = 69.718 \text{ €} \quad \text{che si approssima a} \quad \text{€ 70.000.}$$

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 – E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

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

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta essere pignorato per l'intera quota.

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalla disamina della documentazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore e quello di Stato Civile del Comune di San Marzano Sul Sarno (Cfr. Allegato 13), si evince:

- che la residenza anagrafica del debitore alla data del pignoramento coincide con quella attuale, ovvero: Nocera Inferiore (Sa) via Starza Sorrento n. 25;
- che il debitore ha contratto matrimonio, in data 19.08.1970, con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Dalla lettura dell'estratto di matrimonio, reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di San Marzano Sul Sarno (Sa), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale, non si rilevano annotazioni, ragion per cui il regime vigente tra gli stessi è quello di comunione legale dei beni. A tal proposito appare opportuno evidenziare che in occasione della stipula dell'atto di compravendita datato 19.05.2005, il debitore e il proprio coniuge, a pag. 10, dichiaravano quanto segue: "... il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora [REDACTED], la quota immobiliare acquistata con il presente atto non rientra nel suddetto regime in quanto acquistata con danaro proveniente da vendita di bene personale. La qui pure costituita signora [REDACTED], conferma la dichiarazione resa dal coniuge [REDACTED] e riconosce che quanto acquistato è escluso dalla comunione legale per il motivo sopra esposto, senza alcuna eccezione, né riserva. ..." (Cfr Allegato 11.2).

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto stimatore
Ing. Orlando Laudonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

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