TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

CONCLUSIVA depositata

Procedura Esecutiva promossa	**SIENA NPL 2018 SRL**
Contro……	**OMISSIS**
R. G. Esec. N.	**20/2022**
Custode Giudiziario	**Dott. Pietro Di Lorenzo**
Udienza modalità di vendita	**22.05.2024**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE

09 aprile 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa

DOTT. INGEGNERE APA Aldo N 4628

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

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

INDICE

1) **PARTE EPIGRAFICA** Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	**Pag. 04**
2) **PARTE DESCRITTIVA** Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	**Pag. 08**
3) **PARTE VALUTATIVA** Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	**Pag. 10**
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	**Pag. 10**
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	**Pag. 15**
Quesito 3 – Corrispondenza dati	**Pag. 18**
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	**Pag. 18**
Quesito 5 – Strumento urbanistico	**Pag. 19**
Quesito 6 – Regolarità edilizia	**Pag. 20**
Quesito 7 – Formazioni lotti	**Pag. 23**
Quesito 8 – Quote o divisibilità	**Pag. 24**
Quesito 9 – Occupazione immobile	**Pag. 25**
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	**Pag. 26**
Quesito 11 – Vincoli	**Pag. 27**
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	**Pag. 28**
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	**Pag. 32**
4) **PARTE RIASSUNTIVA:** Esposizione in forma sintetica	**Pag. 33**
Conclusioni	**Pag. 35**

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

ALLEGATI:

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	RILIEVO METRICO
04	RILIEVO GRAFICO
05	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
06	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
07	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E SCHEDA PLANIMETRICA)
08	GRAFICO DIFFORMITÀ CATASTALE
09	CARTOGRAFIE
10	TITOLO DI PROVENIENZA
11	CERTIFICATI
12	TITOLO EDILIZIO
13	GRAFICO DIFFORMITÀ URBANISTICHE
14	BORSINO IMMOBILIARE
15	VISURA IPOTECARIA
16	VISURA IPOTECARIA FONDO PATRIMONIALE
17	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 21 dicembre 2022 del *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*, veniva nominato come **E**sperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° **20/2022** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 19 gennaio 2023. Nell'udienza stabilita, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA* che poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilavata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Espero dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressi di lui note di osservazione al proprio elaborato;
16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

NOTA ESERTO:

Con provvedimento del 19/06/2023. L'ill.mo G.E. sospende la procedura in oggetto a seguito dell'opposizione all'esecuzione.

Successivamente, con provvedimento del 23/01/2024 l'ill.mo G.E. dispone la prosecuzione delle operazioni peritali e di custodia da parte degli ausiliari e fissa l'udienza del 22/05/2024 ore 10.00 ai sensi dell'art.569 cpc.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

✓ LE PARTI

Ruolo	Parte / Credito	Difensore e PEC
Creditore procedente	**Siena NPL 2018 Srl** € 365.547,03	Avv. Ferrara Antonio
Creditore Intervenuto	**Agenzia Entrate e Riscossioni** € 360.062,59	Dott. Titone Mauro
Debitore	**Sig. OMISSIS**	Avv. Saverio Siniscalchi

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Di Lorenzo Pietro (pietro.dilorenzo@pec.it)

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

2) PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

- **Unico accesso** (Allegato 01), in data **07 febbraio 2024** alle ore 11:00 nel Comune di Camerota (SA) in via Delle Sirene III Traversa snc ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento.

  Sul posto è presente il Custode Giudiziario Dott. Pietro Di Lorenzo e l'esecutato sig. OMISSIS che ci consente l'accesso.

  Letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato, a verbale l'esecutato dichiara di esserne residente.

  L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. L'esecutato dichiara che l'immobile è collegato all'acquedotto comunale, alla fognatura e al servizio elettrico, mentre per il gas vengono adoperate le bombole di GPL.

  Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 12:15.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Camerota (SA) e l'ufficio di Stato Civile del comune di Amalfi. L'Archivio notarile di Napoli.**

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Piena proprietà per 1/1:

1.	Immobile sito in Camerota (SA) alla Traversa Terza di Via Sirene riportato al N.C.E.U **Foglio 16 particella 1313 ctg A/3;**

Si precisa che l'immobile deriva dalla fusione delle due particelle la 286 e la 427.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

***Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

○○○

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **09/06/2022** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **28/06//2022**, *(19 giorni)* quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma successivamente modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che ha ridotto tale intervallo di tempo da 120 giorni a 60 giorni).

   Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

2. **Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo del 24/06/2022 si evince che, alla data del 17/06/2022, sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione** nn. 36247/30260 del 04/11/2014 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 02/10/2014 numero di repertorio 14536 emesso da CORTE DI APPELLO sede Napoli a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A. sede Torre del Greco (NA) contro OMISSIS nato il OMISSIS a Portici (NA) e OMISSIS nata il OMISSIS a Benevento. Grava su Camerota foglio 16 particella 286 e 427;

- **Iscrizione** nn. 46677/5032 del 15/11/2021 IPOTECE DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 11/11/2021 numero di repertorio 5873/7121 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma contro OMISSIS nato il OMISSIS a Portici (NA), capitale € 212.106,10 Totale € 424.212,20. Grava su Camerota foglio 16 particella 1313;

- **Trascrizione** nn. 26115/20691 del 17/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/05/2022 Numero di Repertorio 274 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VALO DELLA LUCANIA a favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma (richiedente avv. Antonio Ferrara) contro OMISSIS nato il OMISSIS a Portici (NA). Grava su Camerota foglio 16 particella 1313;

Nella relazione notarile viene segnalata la **costituzione di fondo patrimoniale** del 23/09/2009 numero di Repertorio 105073/27948 notaio Barletta Vincenzo sede Caserta, trascritto il 05/10/2009 ai nn. 45341/36444, a favore di OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS avente ad oggetto gli immobili in Camerota foglio 16 particella 286 e 427.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Il sottoscritto ha effettuato, in data 03/04/2024, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per il bene oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 15. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

Dati della richiesta
Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 16 - Particella 1313
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 03/04/2024
Elenco immobili
Comune di CAMEROTA (SA) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 1313
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 15/11/2021 - Registro Particolare 5032 Registro Generale 46677
   Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
   Repertorio 5873/7121 del 11/11/2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

2. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 20691 Registro Generale 26115 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 274 del 14/05/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto esperto ha effettuato anche una ispezione ipotecaria sulle particelle precedenti ovvero le 286 e la 427, che costituisce l'allegato 16, dove emerge:

1.	TRASCRIZIONE del 05/10/2009 - Registro Particolare 36444 Registro Generale 45341 Pubblico ufficiale BARLETTA VINCENZO Repertorio 105073/27948 del 23/09/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
2.	TRASCRIZIONE del 04/11/2014 - Registro Particolare 30260 Registro Generale 36247 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 14536 del 02/10/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Pertanto si rileva la trascrizione di un Fondo Patrimoniale in data 05.10.2009, dove il quadro D riporta:

"il signor OMISSIS, riservandone in suo favore la titolarita' esclusiva, con il consenso del coniuge signora OMISSIS, ai sensi dell'art. 167 del codice civile, ha costituito, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della propria famiglia, che si compone, oltre che da essi coniugi, dai due figli OMISSIS, nato a napoli il 30 novembre 1992 e OMISSIS, nato a napoli il 12 dicembre 1998, minori con gli stessi conviventi. oggetto del fondo patrimoniale e' l'appezzamento di terreno nel comune di camerota (sa), della superficie complessiva di metri quadrati millecinquecentoquaranta (mq. 1.540), con insistenti ruderi di un piccolo fabbricato rurale della superficie di circa metri quadrati quindici (mq. 15), confinante con proprieta' del gaudio mario, con strada comunale fossa di marco, con proprieta' capone e con strada vicinale de marco; rappresentato nel catasto terreni del comune di camerota con i seguenti dati: - foglio 16, particella 286, seminativo arborato di classe 4^, are 15.00, r.d. euro 3,10, r.a. euro 3,87; - foglio 16, particella 427, uliveto di classe 2^, are 00.40, r.d. euro 0,20, r.a. euro 0,12.".

Successivamente si rileva la trascrizione di una Domanda Giudiziale in data 04.11.2014, dove si richiede la revoca del fondo patrimoniale trascritto, dove il quadro D riporta:

"con il presente atto si chiede: 1) accertare l'esistenza nella specie dei presupposti dell'art. 2901 c.c. 2) revocare e/o dichiarare inefficace e/o inopponibile e/o nullo, inesistente, da annullare l'atto per notar vincenzo barletta del distretto di santa maria capua vetere del 23-9-2009 e trascritto in data 5-10-2009 (rep. n. 105073 - racc. n. 27948) nei confronti della banca di credito popolare s.c.p.a.".

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

3. **Provenienza debitore**:

   Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore (coniugato in regime di separazione de beni) a seguito di Atto di Compravendita del 09/09/2004 Rep. n° 55866/13820 redatto dal notaio Bellecca Elio sede Napoli, trascritto il 15/10/2004 ai nn. 47833/36659 (allegato 10). Si specifica che il debitore, con il suddetto atto, ha comprato i terreni contraddistinti al foglio 16 particelle 286 e 427 edificando successivamente l'immobile oggetto di stima

4. **Fondo patrimoniale**:

   Con atto notarile del 23/09/2009 (Rep. 105073/27948) redatto dal notaio Barletta Vincenzo e trascritto il 05/10/2009 ai nn. 45341/36444, con il quale il debitore, riservandone in suo favore la titolarità esclusiva, con il consenso della coniuge, ha costituito un **Fondo Patrimoniale** destinato a far fronte ai bisogni della propria famiglia avente ad oggetto i terreni siti in Camerota contraddistinti al foglio 16 particella 286 e 427 (attuale particella 1313 oggetto di pignoramento).

5. **Domanda giudiziale di Revoca Fondo patrimoniale**:

   È stata esposta già in precedenza.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

***Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

○○○

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

LOTTO UNICO

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Fabbricato Agricolo adibito a villa con corte
Ubicazione	Via Delle Sirene III Trav. N° snc - 84059 Camerota (SA)

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
16	**1313**	**-**	A/3	2	7,5 vani	€ 832,79

Superfici

Fabbricato agricolo adibito a villa con corte	*Superficie Calpestabile*	Mq	88,70
	Superficie Lorda	Mq	107,00
	Superficie Terrazza (piano 1°)	Mq	30,00
	Superficie Portico/Tettoia	Mq	35,00
	Superficie Corte pavimentata	Mq	185,00
	Superficie Parte restante corte	Mq	1.213,00

Confini

Nord/Est: con terreno di altra proprietà (part. 285);
Sud/Ovest: con strada dissestata senza nome;
Nord/Ovest: con terreno di altra proprietà (part. 424-428);
Sud/Est: con via Delle Sirene III Traversa.

Descrizione

Il fabbricato agricolo adibito a villa con corte, è composto da un unico livello con superficie calpestabile pari a **mq 88,70** suddiviso in un salone, una cucina, n° 3 camere, n° 2 wc è un disimpegno. La struttura è interamente realizzata in calcestruzzo armato. La copertura si presenta piana con un'altezza di mt 2,70 sugli ambienti wc 2, disimpegno, camera 2 e camera 3, mentre nei restanti ambienti si presenta a falde inclinate in legno con altezza massima di mt 3,60 e minima di mt 2,80.
All'esterno del fabbricato, sul lato Sud/Est ovvero in corrispondenza dell'accesso, è presente un portico della superficie di circa **mq 32,50** con altezza massima di mt 3,30 e minima di mt 2,65.
Intorno al fabbricato è presente una corte pavimentata della superficie complessiva di circa **mq 185,00**. È inoltre presente

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

	una piccola tettoia di **mq 2,50**. La parte restante della corte, è costituita da terreno della superficie di circa **mq 1.213**. In corrispondenza della copertura piana del fabbricato precedentemente descritta, è presente una terrazza, delimitata da un muretto, della superficie di **mq 30,00** posta al piano primo è raggiungibile da una scala esterna posta sul lato Nord/Est del fabbricato. Si segnala infine la presenza, sul lato posteriore del fabbricato, di un gazebo in legno con una cucina in muratura sottostante.
Accessi	La corte del fabbricato è raggiungibile direttamente da via Delle Sirene III Traversa. Percorrendo la corte si raggiunge il portico posto dove è posto l'accesso al fabbricato.
Stato di fatto	Il bene è posto in una zona collinare a pochi chilometri dal mare. Esso si presenta in eccellenti condizioni sia per quanto riguarda il fabbricato che la corte. Gli elementi che compongono il bene (pavimenti, porte, infissi, ecc.) sono di ottima fattura ed il tutto si presenta rifinito in maniera pregevole. Anche la corte esterna, sia quella pavimentata che non, si presente perfettamente rifinita e particolarmente curato con presenza di piante ed alberi di varia natura.

Figura 1- Rilievo grafico del fabbricato

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Figura 2- Illustrazione fotografica del fabbricato

Figura 3- Esterno fabbricato

Figura 4- Corte esterna pavimentata

Figura 5- Salone

Figura 6- Terrazza piano 1°

Si allegano foto, planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 02-03-04-05-07-09).

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

Accertare *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilavata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

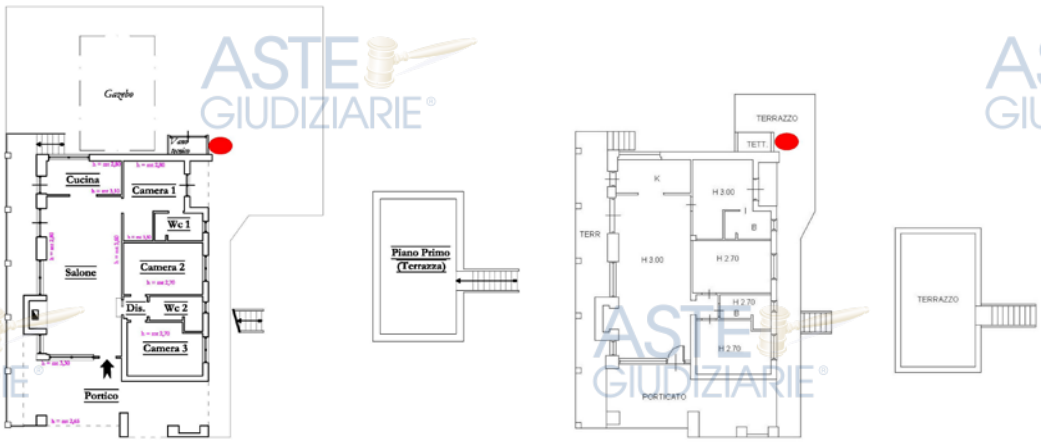
Procedere*, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

○○○

Lotto Unico: Fabbricato Agricolo adibito a villa con corte Foglio 16 particella 1313 ctg A/3:

VISURA:	Nessuna difformità riscontrata.
PLANIMETRIA:	Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che:

RILEVATO **PLANIMETRIA CATASTALE**



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale emerge che:

- Nel rilevato la tettoia è un vano tecnico
- Nella planimetria catastale non sono correttamente riportate le altezze

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.

Le planimetrie sulle difformità catastali formano l'allegato 08 della presente relazione.

QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

○○○

L'intera particella oggetto di stima, secondo quanto riportato dal Piano Urbanistico Comunale (allegato 9) del comune di Camerata (SA) ricade in zona:

- **Tra4 – Aree Agricole di Rilievo Paesaggistico.**

Si specifica inoltre che la particella oggetto di stima ricade:

- In area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. n° 42/04;
- Ricadono nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- Nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

Indicare *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

○○○

LOTTO UNICO:

Fabbricato Agricolo adibito a villa con corte Foglio 16 particella 1313 ctg A/3

Come riportato nell'atto di provenienza (allegato 10), sulle particelle di terreno originarie (part. 286 e 427) insisteva un piccolo fabbricato rurale avente superficie di circa mq 15 non riportato in catasto e di costruzione remota sicuramente antecedente all'anno 1967.

Successivamente il debitore ha provveduto ad ottenere:

- **Permesso di costruire n° 155 del 21/10/2005** avente ad oggetto la ristrutturazione, previa demolizione del fabbricato rurale esistente rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota.

A seguito del suddetto titolo:

✓ in data 03/11/2009 (prot. 13076), il Direttore dei lavori inoltrava all'Ufficio Tecnico Comunale la Comunicazione della fine dei lavori terminati in data 16/10/2009 a causa del termine di validità del Permesso di costruire e che i lavori risultano conclusi al rustico comunicando altresì che il committente si riserva di presentare nuovo Permesso di Costruire per le opere di finitura;

✓ In data 11/11/2009 (prot. 13529) l'Ufficio Tecnico Comunale chiedeva al Direttore dei Lavori una perizia asseverata lo stato dei lavori eseguiti e avvisava il proprietario che l'immobile non poteva essere utilizzato fino al completamento dei lavori ed al rilascio di apposita certificazione di agibilità e chiedendo altresì di attivarsi per ottenere i permessi necessari per la conclusione dei lavori in quanto la costruzione in stato rustico risultava inconciliabile con il pregio ed il valore dell'area su cui esso insiste. L'U.T.C.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

diffidava infine il proprietario dall'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio in assenza dell'idoneo titolo abilitante;

- ✓ in data 01/12/2009 (prot. 115074) il proprietario, in riscontro alla comunicazione ricevuta, chiedeva all'Ufficio Tecnico Comunale il rinnovo del Permesso di Costruire allegando alla richiesta la una perizia del Direttore dei Lavori la quale attestava:
  - Che i lavori eseguiti sono la struttura in c.a. del manufatto approvato, le tamponature esterne, la recinzione del lotto, la demolizione del manufatto in pietra preesistente;
  - I lavori finora eseguiti sono conformi a quanto approvato;
  - I lavori da realizzare per il completamento dell'intervento sono: la copertura del manufatto realizzato, le tramezzature interne, gli impianti interni, intonaci e pavimenti interni, gli intonaci esterni, gli infissi esterni ed interni, le opere di sistemazione esterna, il collegamento alla rete idrica e fognaria, il completamento della recinzione esterna con il rivestimento in pietra dei muretti realizzati;
- ✓ A seguito della richiesta del rinnovo del Permesso a Costruire avanzata dal proprietario, in data 19/10/2010 (prot. 667), l'Ufficio Tecnico Comunale rendeva noto al proprietario che per ultimare i lavori al fabbricato occorreva un nuovo Permesso a Costruire e che per il rilascio dello stesso occorreva eseguire la seguente documentazione tecnico-Amministrativa:
  - Atto notorio attestante tutte le certificazioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
  - Elaborati tecnici dello stato attuale del manufatto e dello stato di completamento da eseguire;
  - Eventuale documentazione tecnica necessaria a seguito dell'intervento delle nuove disposizioni normative e regolamentari;
  - Relazione paesaggistica necessaria ai fini del procedimento di rilascio dei titoli autorizzativi.

L'ufficio Tecnico Comunale precisa infine che in attesa della documentazione integrativa sopraelencata, la richiesta autorizzativa rimane sospesa.

Tutta la documentazione inerente quanto sopra riportato forma l'allegato 12 della presente relazione.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

CONFORMITA' URBANISTICA

Premettendo che durante le operazioni peritali si è riscontrato che il fabbricato oggetto di stima risulta completamente ultimato e rifinito in ogni sua parte ed adibito a villa e confrontando tra quello rilevato e quello riportato nei grafici del titolo edilizio rilasciato, emerge che (allegato 13):

RILEVATO

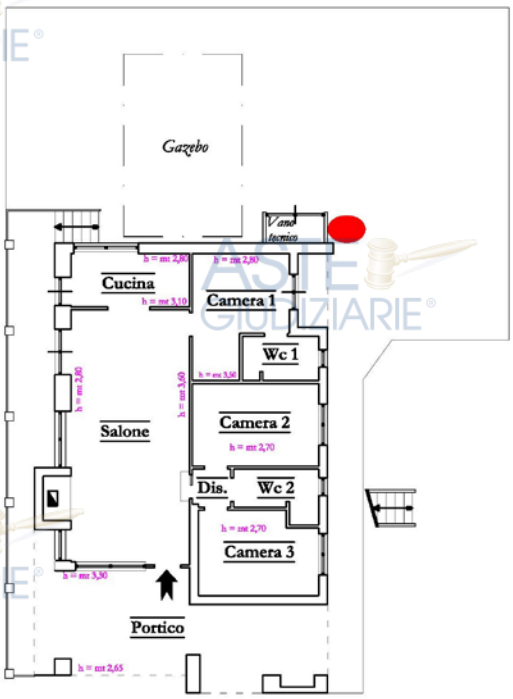
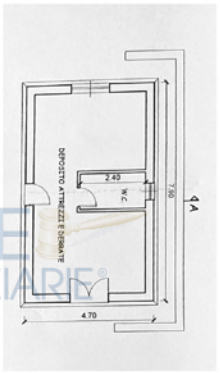


GRAFICO TITOLO EDILIZIO
Permesso a Costruire n° 155 del 21/10/2005



L'immobile oggetto di stima è totalmente difforme sia nelle dimensioni che nella destinazione d'suo.

Pertanto per quanto sopra esposto, a parere dello scrivente il cespite è da considerarsi abusivo e non sanabile.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 7 – Avere più lotti

Dire *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Espero dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

○○○

Il cespite pignorato consiste in un'abitazione in villa circondata da corte pertinenziale. Pertanto viene costituito un LOTTO UNICO di seguito descritto:

LOTTO UNICO:	**Fabbricato agricolo adibito a villa con corte pertinenziale** sito nel comune di Camerota (SA) via Delle Sirene III Traversa n° snc contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 16 particella 1313 ctg A/3.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

Dire *se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

○○○

Come riportato nel certificato di matrimonio (allegato 11) dell'esecutato si evince che lo stesso, ha contratto matrimonio in data 31/07/1988 scegliendo il regime della separazione dei beni, pertanto il bene edificato sui terreni acquistati in data 09/09/2004 sono da considerarsi in piena proprietà dell'esecutato.

Inoltre, essendo il cespite pignorato, costituito da un'unica abitazione, la stessa non può essere divisa.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

Accertare *se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

○○○

Occupazione Immobile:

Durante le operazioni peritali (allegato 1), l'esecutato ha dichiarato di essere residente nel cespite oggetto di stima.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperite il certificato di residenza e di Stato Civile dell'esecutato (allegato 11) dalla quale è emerso che l'esecutato è residente nel cespite oggetto di stima.

Contratti Di Locazione:

Il bene è utilizzato dall'esecutato e non risulta essere locato.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ***acquisire*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

○○○

Dall' estratto di matrimonio richiesto al Comune di Amalfi (Allegato 11), risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio il 31/07/1988. Nelle annotazioni viene riportato:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi del 2° comma dell'art. 162 del C.C.;
- Con atto in data 23.09.2009 a rogito del notaio dott. Vincenzo Barletta del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale destinando determinati beni a far fronte ai bisogni della famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C.;
- Con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 19390/2013 in data 12.12.2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto

Dalle indagini effettuate non risulta che il cespite oggetto di pignoramento sia oggetto di provvedimento di assegnazione a casa coniugale.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 11 – Vincoli

Indicare *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

○○○

La particella su cui ricade il bene oggetto di stima:

- ✓ È sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi della D. Lgs. n° 42/04;
- ✓ Ricade nella perimetrazione del parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- ✓ Ricade nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero

Verifica esistenza CONDOMINIO

Il lotto non fa parte di un condominio costituito.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: *Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;*

○○○

✓ Criterio di stima

Visto che dalle risultanze è emerso che il cespite oggetto di stima è una villa con corte, ultimata e rifinita in maniera pregevole, ma è considerarsi abusiva e non sanabile, lo scrivente adotterà come criterio di stima il più probabile valore di godimento a 10 anni.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine)* più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Essendo il fabbricato abusivo, e da abbattere, il valore dell'intero lotto, sarà dato dal valore del terreno, più il valore di godimento dell'immobile, considerando 10 anni.

La superficie commerciale verrà moltiplicata per il valore di mercati di locazione mensile unitario. Il valore di mercato è dato dalla media di tre quotazioni (allegato 14) e sono stati reperiti da:

1. Agenzia Delle Entrate (OMI) lle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc…) e stato di conservazione;
2. Immobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari;
3. Borsinoimmobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari.

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98, viene utilizzata la superficie lorda della villa di 107 mq, e poi le superfici ragguagliate delle varie pertinenze. Di seguito si riporta la determinazione della superfice commerciale:

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni in villino e in villa (A/7 e A/8)

Superficie: Complessiva / Singoli Vani

Metri quadri: 107

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Portico	35	☑
Terrazza	30	☐
Altra area scoperta	185	-
Giardino	1213	-

Totale Pertinenze Mq: 1463

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
190 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	107 Mq	107 Mq
Pertinenze di ornamento:	1463 Mq	83,26 Mq
Totale immobile:	1570 Mq	190 Mq

Superficie Commerciale 190 Mq

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore di locazione mensile – Valore unitario				
Destinazione	**OMI (€/mq x mese)**	**Immobiliare.it (€/mq x mese)**	**Borsino-immobiliare.it (€/mq x mese)**	**Valore di Mercato Unitario (€/mq x mese)≈**
Ville e villini (€ / mq)	8,6	10,34	6,11	**8,35**

Tenuto conto che spesso che i valori riportati nei contratti di locazione, corrispondono a valori puramente fiscali, sono stati presi in considerazioni, tutti i valori massimi.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)		
Peggiorativo	Lontananza dai centri abitati	**0,90**
Peggiorativo	Strada di accesso molto stretta	**0,98**
Migliorativo	Stato di manutenzione (corte esterna)	**1,10**
Migliorativo	Posti auto esclusivi	**1,05**
Migliorativo	Ampi spazi esterni esclusivi	**1,06**
Migliorativo	Rifiniture	**1,03**

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$\textbf{Valore} = [\textbf{Valore}_{\text{unitario}} \times S_c \times Ci] \times [12 \text{ mesi}] \times [10 \text{ anni}]$$

Calcolo Del Valore						
Lotto Unico	**Valore di Mercato Unitario (€/mq x mese)**	**Superficie Commerciale (mq)**	**Coefficienti Correttivi**	**12 mesi**	**10 anni**	**Valore (€) ≈**
Villa	8,35	190	0,90 x 1,1 x 1,05 x 1,06 x 1,03 x 0,98	12	10	**212.000,00**
					VALORE TOTALE LOTTO	**212.000,00**

Valore di godimento mensile = € 1.766,67

Valore di godimento annuale = € 1.766,67 x 12 = € 21.199,99

Valore di godimento a 10 anni = € 21.199,99 x 10 ≈ **€ 212.000,00**

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia e di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ aggiornamenti catastali.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	**212.000,00**	**21.200,00**	**190.000,00**

VALORE LOTTO UNICO = € 190.000,00

(Euro Trecentoquindicimila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale = 190.000,00/190 = € 1.000,00

QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

○○○

Il cespite pignorato non risulta oggetto di assegnazione casa coniugale.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

4) PARTE RIASSUNTIVA

QUESITO N° 14 – Descrizione finale

Riferire *i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

○○○

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di un **Fabbricato Agricolo adibito a villa con corte esclusiva** composto da un unico livello con superficie calpestabile pari a mq 88,70 suddiviso in un salone, una cucina, n° 3 camere, n° 2 wc è un disimpegno. La struttura è interamente realizzata in calcestruzzo armato. La copertura si presenta piana con un'altezza di mt 2,70 sugli ambienti wc 2, disimpegno, camera 2 e camera 3, mentre nei restanti ambienti si presenta a falde inclinate in legno con altezza massima di mt 3,60 e minima di mt 2,80. All'esterno del fabbricato, sul lato Sud/Est ovvero in corrispondenza dell'accesso, è presente un portico della superficie di circa mq 32,50 con altezza massima di mt 3,30 e minima di mt 2,65. Intorno al fabbricato è presente una corte pavimentata della superficie complessiva di circa mq 185,00. È inoltre presente una piccola tettoia di mq 2,50. La parte restante della corte, è costituita da terreno della superficie di circa mq 1.213.

In corrispondenza della copertura piana del fabbricato precedentemente descritta, è presente una terrazza, delimitata da un muretto, della superficie di mq 30,00 posta al piano primo è raggiungibile da una scala esterna posta sul lato Nord/Est del fabbricato. Si segnala infine la presenza, sul lato posteriore del fabbricato, di un gazebo in legno con una cucina in muratura sottostante.

Il tutto è ubicato nel comune di Camerota (SA) via Delle Sirene III Trav. n° snc contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 16 particella 1313 categoria A/3.

Il bene confina a Nord/Est con terreno di altra proprietà (part. 285), a Sud/Ovest con strada dissestata senza nome, a Nord/Ovest con terreno di altra proprietà (part. 424-428) e a Sud/Est con via Delle Sirene III Traversa.

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di lievi difformità in una tettoia e nelle altezze del fabbricato.

Il cespite in principio era un piccolo fabbricato rurale di costruzione antecedente all'anno 1967, successivamente, con Permesso di Costruire n° 155 del 21/10/2005, si è provveduto alla demolizione e ricostruzione del fabbricato con **destinazione di fabbricato agricolo**. I lavori autorizzati dal sopracitato titolo, sono stati terminati lasciando il fabbricato allo stato grezzo. L'ufficio tecnico competente rendeva noto che per ultimare i lavori al fabbricato occorreva richiedere un nuovo Permesso a Costruire.

Ciononostante il fabbricato oggetto di stima risulta completamente ultimato e rifinito in ogni sua parte ed adibito a villa rendendo lo stesso totalmente difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato sia nelle dimensioni che nella destinazione. Pertanto il cespite è da considerarsi abusivo e non sanabile.

I beni oggetto della presente procedura, sono pervenuti al debitore a seguito di Atto di Compravendita del 09/09/2004 Rep. n° 55866/13820 redatto dal notaio Bellecca Elio sede Napoli, trascritto il 15/10/2004 ai nn. 47833/36659. Si specifica che il debitore, con il suddetto atto, ha comprato i terreni contraddistinti al foglio 16 particelle 286 e 427 edificando successivamente l'immobile oggetto di stima. L'immobile è nella titolarità del debitore per l'intera proprietà.

PREZZO-BASE: **€ 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00)**

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **35** pagine dattiloscritte e da n° **17** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

L'Esperto

Nocera Superiore 09 aprile 2024 *Dott. Ing. Domenico Apa*

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
DOTT. INGEGNERE DOMENICO APA Albo N 4628

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

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8