



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **Luigi Bobbio**

Procedura Esecutiva n°149/2018 R.G.E.

Ubi Banca s.p.a./ OMISSIS

Udienza del 29.04.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA: n°149/2018 R.G.E.

UBI BANCA S.P.A. / OMISSIS

GIUDICE: Dott. LUIGI BOBBIO

UDIENZA: 29.04.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill. Sig.G.E. Dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore (SA).

1 PREMESSA

La scrivente arch. Daniela Arena, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n°11317, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con studio in Sant'Egidio Del Monte Albino (SA) al viale Kennedy, n°55, con decreto del 04.10.2021 veniva nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva n°149/2018 R.G.E., promossa da "Ubi Banca s.p.a." (rappresentata dall'avv. Damiano Bua) in danno di OMISSIS.

La stessa ha prestato giuramento in data 06 ottobre 2021.

Con il decreto di nomina si invitava l'Esperto a rispondere ai quesiti di cui al mandato del giudice, Dott. Luigi Bobbio.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 26 del mese di ottobre dell'anno 2021, alle ore 16.30, avendo preventivamente avvisato le parti, l'Esperto si recava in Mercato San Severino (SA) in via Dei Normanni al civico n°15 per dare inizio alle operazioni di accesso ai luoghi. Sul posto convenivano l'Avv. Teresa Tramontano, custode degli immobili pignorati e il sig. OMISSIS, in qualità di padre dell'esecutato.

Il sig. OMISSIS ci concede l'accesso, per poter effettuare il rilievo metrico e fotografico del locale deposito posto al piano terra (in Catasto al foglio 12, Part. 61, Sub. 3).





In quella occasione si provvedeva, sulla scorta della documentazione già rinvenuta presso i pubblici uffici, ad identificare l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva nonché a raccogliere ogni elemento di fatto utile all'espletamento delle operazioni peritali.

Avendo ravvisato la scrivente un'inesattezza rispetto l'identificazione dell'indirizzo riportato nella visura catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, si provvedeva ad effettuare un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'immobile costituito da un:

- Locale Deposito al Piano Terra, identificato al Foglio **12**, Part. **61**, Sub **3**, Cat. C/2;

Le operazioni peritali si concludevano in maniera definitiva alle ore 17.30.

Inoltre, per l'espletamento dell'incarico conferitole, la sottoscritta esperiva indagini circa l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Mercato San Severino; reperiva le certificazioni occorrenti al caso presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso l'Ufficio Tecnico, Anagrafe e Ufficio di Stato civile del Comune di Mercato San Severino, Ufficio del Demanio e della Giunta Regionale della Campania, Archivio Notarile di Salerno.

Infine, in ottemperanza al decreto di nomina, la sottoscritta depositava in via telematica la relazione di stima entro il 30° giorno antecedente l'udienza per la comparizione delle parti e per la determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 29.04.2022, e trasmetteva la stessa alle parti secondo le modalità di cui all'*art.173 bis, comma 3*, delle Disposizioni di Attuazione del c.p.c.

3 RISPOSTA AI QUESITI

Prima di rispondere ai quesiti formulati dal giudice per la Procedura Esecutiva in oggetto, pendente presso il Tribunale di Nocera (SA) e rubricata al n°149/2018 R.G.E., si specifica quanto segue:

Creditore: - **Ubi Banca S.p.a.**,
rappresentata dall'Avv. Bua Damiano





Debitore: - Sig. **OMISSIS** nato a Eboli (SA)
il 10 agosto 1991



Procedura Riunita: - R.E. 141/2021, promossa da “**Maior SPV s.r.l.**”
In data 25 ottobre 2021, rappresentata dall’Avv. Corina Francesco



CREDITO oltre spese ed interessi:

Creditore	Ubi Banca s.p.a.	€ 48.375,90
Creditore Intervenuto	Maior SPV s.r.l.	€ 53.612,20

Custode Giudiziario: Avv. Teresa Tramontano

CONTROLLO PRELIMINARE



Verifica della completezza documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l’istanza di vendita è stata depositata il **09/07/2018** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato) è stata depositata il **10/10/2018**.

Inoltre:

- Il creditore ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva;
- La certificazione notarile sostitutiva contiene gli atti di provenienza dei beni trascritti in data antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento;
- In detta certificazione vengono riportati i dati catastali e storici dell’immobile pignorato;
- Il creditore non ha depositato il **Certificato di stato Civile** del debitore.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

La sottoscritta, in virtù di tale mancanza, ha provveduto a richiedere lo stesso il 07/10/2021 (cfr. *All.6*), su cui viene riportato che il debitore risulta tuttora celibe.

- Il pignoramento (trascritto il 19/07/2018 ai nn. 22530/29093) è stato notificato in data 28/05/2018.
- Il cespite oggetto di pignoramento consiste in un **locale deposito** sito in Mercato San Severino (SA) alla via Dei Normanni n. 15, piano terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio **12**, Part. **61**, Sub **3**, Cat. C/2.



QUESITO N° 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Piena ed intera Proprietà di un **Locale deposito sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla via Dei Normanni n. 15, posto al Piano Terra, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 12, P.lla 61, Sub. 3;**

DIRITTI REALI:

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'Atto di acquisto in suo favore.

L'immobile è stato acquisito dal sig. OMISSIS in stato civile celibe.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento, si riporta una foto Satellitare e uno stralcio catastale:





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

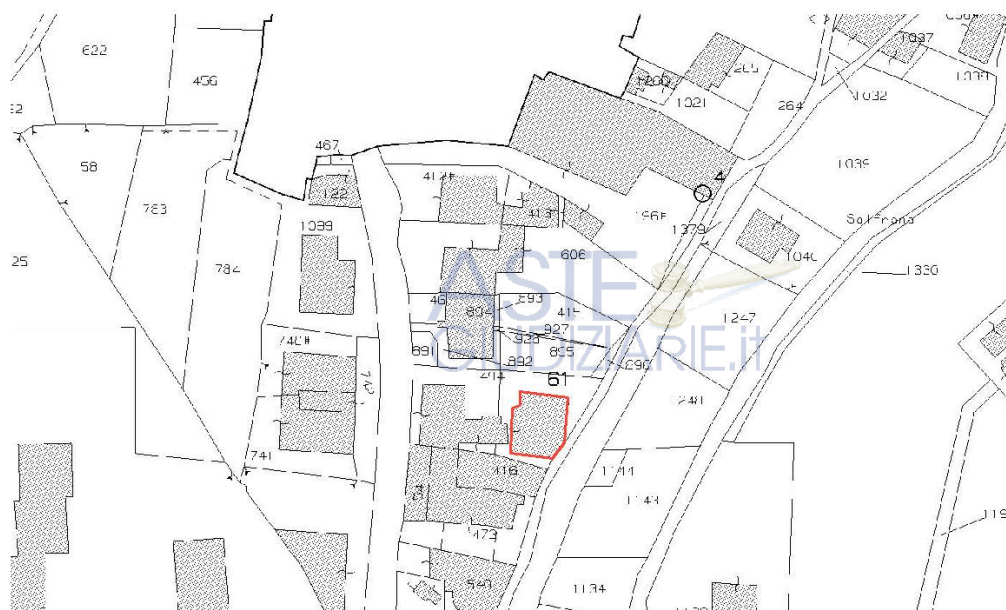
Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: Ubi Banca S.p.a. Contro OMISSIS



Foto Satellitare - Mercato San Severino (SA) Via Dei Normanni



Stralcio Catastale - Mercato San Severino (SA), Foglio 12, Particella 61

Formazione dei Lotti:

Essendo pignorato un unico immobile, costituito da un locale deposito, si procederà alla formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

Tipologia: Locale deposito





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

Ubicazione: Mercato San Severino (SA), Via Dei Normanni, n. 15

Dati Catastali:

Foglio 12, Part. 61, Sub. 3, Categ. C/2, Cl. 6, Cons. mq 67,00, Superficie Catastale mq 80,00, Piano Terra, Rendita € 65,75

Confini: Nord e Ovest: con corsia di accesso ai garage; Est: con strada pubblica via Dei Normanni; Sud: con vano scala.

QUESITO N° 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO

Tipologia: Locale deposito

Ubicazione: Mercato San Severino (SA), Via Dei Normanni, n. 15, piano Terra.

Il fabbricato, dove è situato il locale deposito oggetto di stima, è composto da quattro piani di cui tre fuori terra destinati ad appartamenti per civile abitazione e un piano interrato destinato ai garage. Il fabbricato, edificato nei primi anni 80, con le caratteristiche costruttive dell'epoca è situato in zona periferica, località Pandola. La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con solai in latero - cemento. Le facciate, così come l'intero stabile, anche internamente, presentano uno stato di manutenzione e conservazione buono. Il lotto è accessibile dalla strada pubblica.

Descrizione:

Il lotto è costituito da un locale deposito al piano terra.

- Il locale deposito costituito da un unico ambiente, presenta alcune tramezzature divisorie non ultimate, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati.
- Il locale non è provvisto di pavimenti né di rivestimenti, gli infissi interni sono d'alluminio, mentre i serramenti esterni sono costituiti da grate in ferro. Gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento non sono ultimati.
- Il locale con altezza interna di ml 3,10 è composto da mq 74,65 di superficie calpestabile, mq 87,27 di superficie lorda.

Attestato di Prestazione Energetica

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

Per la sua redazione si computa una spesa pari a € 300,00.

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98 come di seguito:

Calcolo Superficie Commerciale		
Lotto	Superficie Lorda (mq)	Superficie Commerciale (mq)
UNICO	Deposito (87,27)	112 88 mq

Si riportano le foto sia esterne che interne del cespite:





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*



QUESITO N° 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale dei beni pignorati (cfr. *All.7* visura catastale storica):

Lotto UNICO – Bene identificato al N.C.E.U. di Mercato San Severino (SA) al Foglio 12, Particella 61, Sub 3, Cat. C/2, Consistenza mq 67, Superficie Catastale mq 80,00, Piano Terra, in ditta all'esecutato.

Variazioni Catastali:

09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;

13/08/2002: Variazione del Classamento per introduzione in nuova zona censuaria;

15/09/1993: Frazionamento in atti dal 21/10/1998 (n. 177.1/1993)

01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;

30/06/1987: Impianto meccanografico.

Si precisa che l'indirizzo riportato in visura non è corretto in quanto il nome della strada non risulta essere Via Delle Puglie bensì Via Dei Normanni.

La particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato dove è situato il locale deposito oggetto di stima è Particella 61 del Foglio 12.





Confrontando il pignoramento oggetto della presente relazione, Trascritto in data 19/07/2018 e l'Atto di proprietà dell'esecutato (Atto di Compravendita), Trascrizione del 12/11/2010, non si rilevano difformità di dati catastali tra gli stessi ad eccezione dell'errata identificazione dell'indirizzo riportato, ovvero Via Delle Puglie invece che Via Dei Normanni.

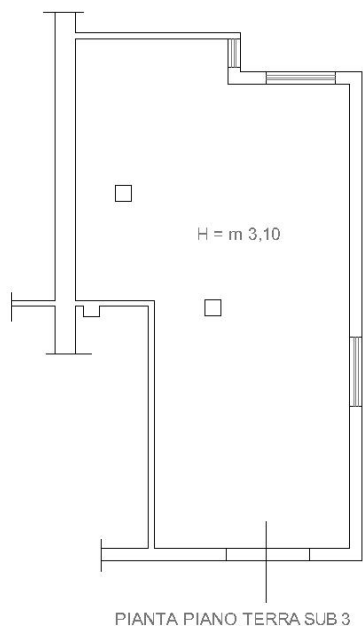
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alla nota di trascrizione, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.

Si allegano rilievi grafici, visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale (cfr. *All.3 e All.7*).

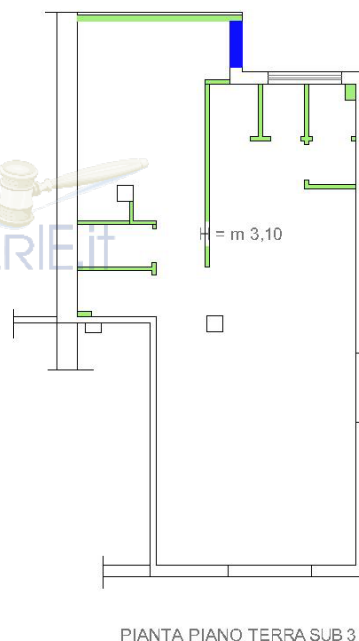
Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale (cfr. *All.7*) e il rilievo dello stato di fatto (cfr. *All.3*).

Di seguito vengono illustrate nello specifico le riscontrate difformità:

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



DIFFORMITA' RISCOBRATE

-  Tramezzatura difforme
-  Le dimensioni della finestra sono maggiori





QUESITO N° 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

Lotto n. 1: Piena ed intera proprietà di locale deposito, ubicato in Mercato San Severino (SA) alla via Dei Normanni, n. 15, piano terra; il locale deposito è composto da un unico ambiente con alcune tramezzature non ultimate, per una superficie calpestabile di mq 74,65. L'immobile confina a Nord e ad Ovest con corsia di accesso ai garage, a Est affaccia su strada pubblica Via Dei Normanni; a Sud Confina con vano scala condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Mercato San Severino al foglio **12**, p.lla **61**, sub **3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione di alcune tramezzature e delle dimensioni di una finestra. Vi è Concessione Edilizia n. 1/T del 23/12/1983 Prot. N. 20897, Concessione Edilizia in sanatoria n. 2/V del 28/05/2001 inerente il sottotetto, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/T del 30/10/2001 inerente il sottotetto.

L'immobile staggito è difforme dai grafici allegati al titolo abilitativo.

PREZZO BASE euro **64.000,00**

QUESITO N° 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato per:

- **08/11/2010** - Atto di Compravendita, del Notaio Matteo Fasano, Repertorio 48896/25516 trascritto il 12/11/2010 ai nn. 31955/45568.

A favore dell'esecutato OMISSIS contro la società "L'Odissea Snc di Omissis e Omissis".

(All. 12)

- **12/09/2005** - Atto di Compravendita, del Notaio Filippo Ansalone, Repertorio 66095 trascritto il 14/09/2005 ai nn. 28795/43536.

A favore della società "L'Odissea Snc di Omissis e Omissis", contro Omissis nata in Arpino il 06/08/1935, Omissis nata in Francia il 25/11/1956, Omissis nata in Francia il 22/08/1959, Omissis nato in Francia il 12/10/1962 e Omissis nata in Palermo il 20/01/1982.





- **12/09/2005** - Accettazione tacita di eredità del defunto Omissis, nato in Mercato San Severino il 12/02/1930 e deceduto il 14/09/2003, Repertorio 66095/8785 trascritta il 14/09/2005 ai nn. 28794/43535.

A favore di Omissis nata in Arpino il 06/08/1935, Omissis nata in Francia il 25/11/1956, Omissis nata in Francia il 22/08/1959, Omissis nato in Francia il 12/10/1962 e Omissis nata in Palermo il 20/01/1982 contro Omissis.

- **08/08/1994** - Atto di Divisione, del Notaio Fulvio Ansalone, Repertorio 74831 trascritto il 05/09/1994 ai nn. 18456/23585.

A favore di Omissis nato in Mercato San Severino il 12/02/1930.

QUESITO N° 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In base allo Strumento Urbanistico Vigente (Piano Urbanistico Comunale), (*All. 4*) il cespite ricade nell' "**Ambito Urbano Consolidato**" di Tipo **A**, mentre, rispetto al Programma di Fabbricazione ricade nella **Zona B – Residenziale Attuale**.

L'intero fabbricato è stato edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 1/T del 23/12/1983 Prot. N. 20897.

Confrontando la planimetria eseguita con il rilievo del 26 ottobre 2021 con la planimetria presente nel Titolo Edilizio, sono state **riscontrate delle difformità** (*All. 3*).

Di seguito vengono illustrate nello specifico le riscontrate difformità:





Lotto Unico – Foglio 12, Particella 61, Sub 3:

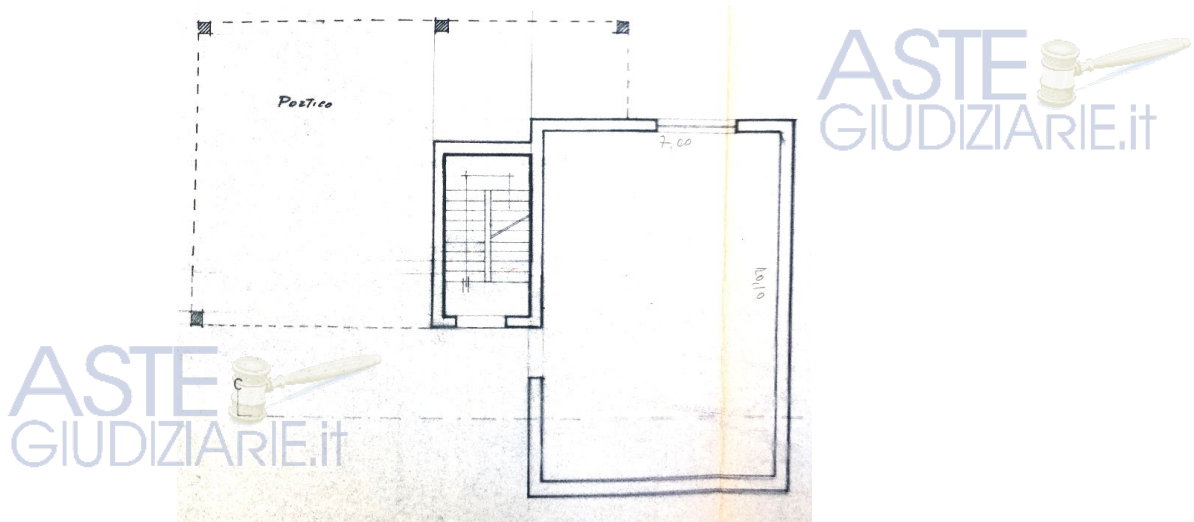
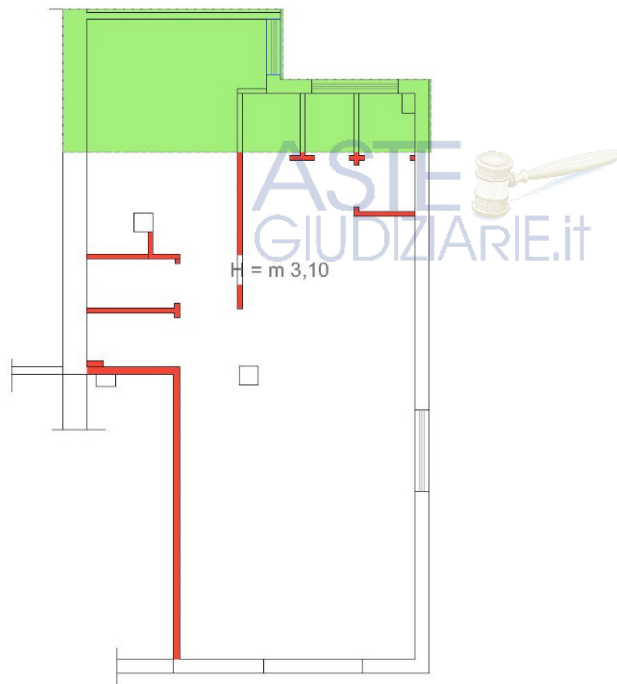


Grafico allegato alla Concessione n. 1/T del 23/12/1983

DIFFORMITA' URBANISTICHE



DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCOINTRATE

- Zona non assentita dal titolo edilizio
- Tramezzatura difforme
- NON SANABILE
- SANABILE

STATO DI FATTO RILEVATO (PART. 61 – SUB 3)





Come evidenziato dal grafico, una parte del portico è stata illecitamente adibita a deposito.

Accertate le irregolarità urbanistiche, si evidenzia che non è possibile la sanatoria edilizia.

Facendo riferimento al prezzario regionale per i lavori pubblici edizione Campania 2021 si possono quantificare le opere di demolizione:

DEMOLIZIONE			
Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.	Euro 17,41 mc	42,35 mc	Euro 737,24
ONERI DI DISCARICA	Euro 20,00 mc	42,35 mc	Euro 847,00
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI			Euro 6.500,00
SPESE TECNICHE (SCIA di ripristino e Direzione lavori)			Euro 2.000,00
Totale			10.000,00 €

QUESITO N° 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalle operazioni peritali si evince che il lotto è in possesso del padre dell'esecutato, sig. OMISSIS.

- Lotto UNICO: Non risultano contratti di locazione;

Determinazione valore locativo del cespite pignorato

Lotto Unico (Locale deposito)



Considerato lo stato d'uso del cespite, gli interventi di manutenzione da effettuare, effettuando delle ricerche di mercato della zona, si può attribuire un valore di locazione pari ad € 230,00 mensili, € 27.600,00 annui.



Tipologia Lotto	Quotazione Metroquadro (€/mq x mese)	Quotazione immobiliare O.M.I.(€/mq x mese)	Valore di mercato assunto (€/mq x mese) (medio)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti correttivi	Valore (€ x mese)
Lotto UNICO Deposito	4,00	3,90	3,95	88	0,65	225,94

COEFFICIENTI CORRETTIVI

età e qualifica dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Età e qualità dell'edificio: Medio; Stato mediocre: **0,65**



QUESITO N° 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il cespite oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:





1. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 19/07/2018 ai nn. 22530/29093 a favore di “Unione di Banche Italiane spa- UBI Banca spa”, con sede in Bergamo, e contro OMISSIS nato ad Eboli il 10/08/1991.
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/07/2021 ai nn. 23690/30203 a favore di “Maior Spv s.r.l.”, con sede in Conegliano (TV), e contro OMISSIS.

Dalle Ispezioni Ipotecarie (*All. 13*) del 07/10/2021 (periodo d'ispezione dal 13/11/1990 al 07/10/2021), sono emerse le seguenti formalità:

- A. TRASCRIZIONE del 05/09/1994 - Registro Particolare 18456 Registro Generale 23585 Pubblico ufficiale – FULVIO ANSALONE Repertorio 74831 del 08/08/1994 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- B. TRASCRIZIONE del 26/11/2001 - Registro Particolare 25602 Registro Generale 33701 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO Repertorio 142 del 18/10/1990 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3172 del 05/07/2005 (ANNOTAZIONE DI PROVVEDIMENTO);
- C. TRASCRIZIONE del 07/12/2004 - Registro Particolare 43408 Registro Generale 57869 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/1282 del 30/08/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- D. TRASCRIZIONE del 14/09/2005 - Registro Particolare 28794 Registro Generale 43535 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 66095/8785 del 12/09/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
- E. TRASCRIZIONE del 14/09/2005 - Registro Particolare 28795 Registro Generale 43536 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 66095/8785 del 12/09/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- F. ISCRIZIONE del 14/09/2005 - Registro Particolare 10796 Registro Generale 43539 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 66096 del 12/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

- G. ISCRIZIONE del 08/11/2005 - Registro Particolare 13364 Registro Generale 53350 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 24296/100 del 13/11/2003 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
- H. TRASCRIZIONE del 12/11/2010 - Registro Particolare 31955 Registro Generale 45568 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 48896/25516 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- I. TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 22530 Registro Generale 29093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2422/2018 del 28/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- J. TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 23690 Registro Generale 30203 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1556 del 26/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Per l'immobile, per quanto riferito ad oggi, non è stato nominato un Amministratore di condominio e non vi è un Regolamento Condominiale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Sanare le difformità urbanistiche e eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

- Formalità pregiudizievoli (Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie di cui al quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali di cui al quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

QUESITO N° 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni, oggetto di pignoramento, non ricadono su suolo demaniale, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Ufficio Demanio dello Stato della Regione Campania ricevuto il 17/11/2021 (All. 8).

QUESITO N° 10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dell'esecutato;
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che il bene oggetto del pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico così come attestato dal certificato rilasciato dall'Ufficio Giunta Regionale della Campania il 14/10/2021. (All. 9)

QUESITO N° 11:

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

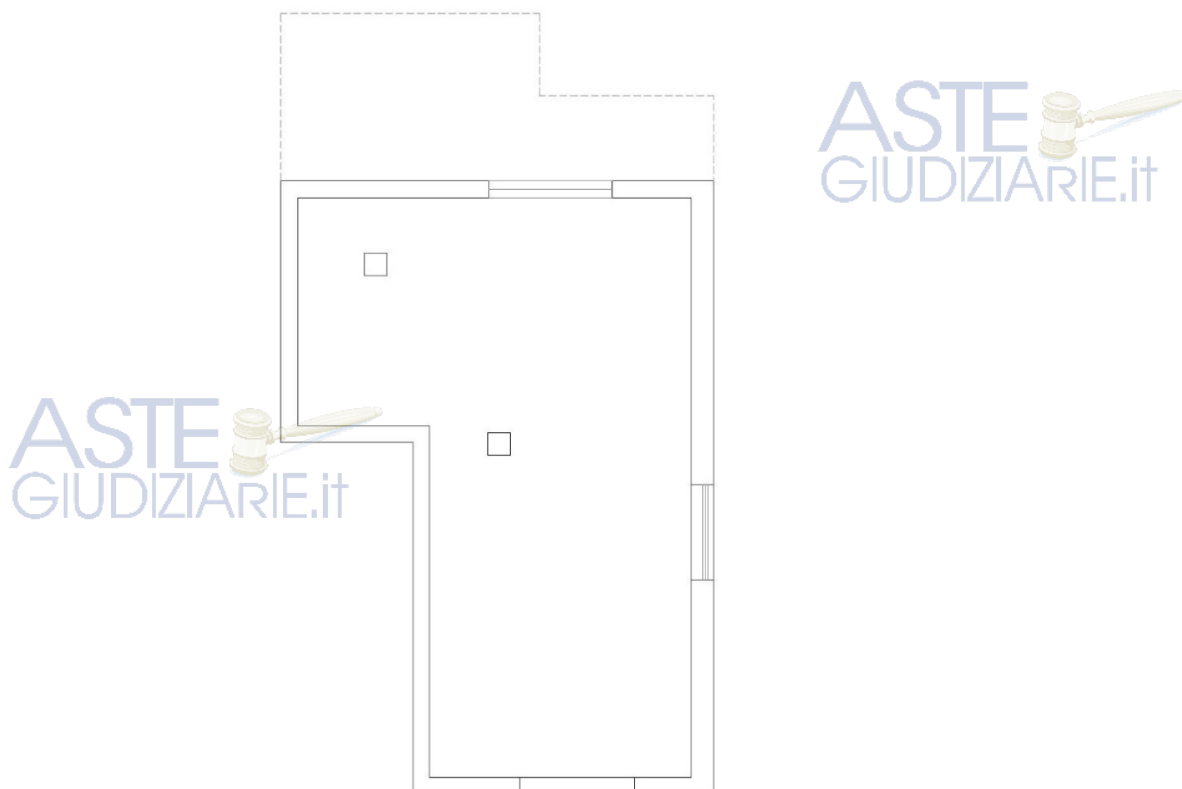
Per l'immobile, per quanto riferito ad oggi, non è stato nominato un Amministratore di condominio e non vi è un Regolamento Condominiale.

QUESITO N° 12:

Procedere alla valutazione dei beni.

Relativamente al compendio "legittimo" – la porzione immobiliare residuale alla demolizione è mostrata di seguito:





PORZIONE DEL LOCALE DEPOSITO RESIDUALE ALLA DEMOLIZIONE

Di seguito è riportata la superficie lorda commerciale (legittima):

-Deposito = 70,00 mq

Si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Metodo di accertamento della stima:

Lo stato dell'immobile è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso allo stesso.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e





ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche da stimare con quelle degli immobili simili.

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 metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula



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

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

A_i = Superfici degli accessori

x_i = Coefficienti di ragguaglio

Come in risposta al quesito N°2, le superfici commerciali sono state calcolate in base al DPR 138/98 come di seguito:

Calcolo Superficie Commerciale		RESIDUALE ALLA DEMOLIZIONE
Lotto	Superficie Lorda (mq)	Superficie Commerciale (mq)
UNICO	Deposito (69,24)	≈ 70 mq

I valori di mercato sono stati reperiti:

- dalle 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.
- dalle quotazioni immobiliari annuali (QUOTAZIONI METROQUADRO), che individuano, per ogni delimitata zona territoriale di ciascun comune dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc.).





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: Ubi Banca S.p.a. Contro OMISSIS

VALORI DI MERCATO RILEVATI



“AGENZIA DEL TERRITORIO”

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: Salerno

Comune: Mercato San Severino

Fascia/Zona: Semicentrale/Via Dei Due Principati, Via Dei Normanni, Via Delle Puglie,
Via San Rocco



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA DEI DUE PRINCIPATI, VIA DEI NORMANNI, VIA DELLE PUGLIE, VIA SAN ROCCO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	440	630		2,9	3,9	L

“QUOTAZIONI METROQUADRO”

Risultato interrogazione: Anno 2021 Provincia: Salerno

Comune: Mercato San Severino

Fascia/Zona: SEMICENTRALE





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: Ubi Banca S.p.a. Contro OMISSIS

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	1000	4
2021	Abitazioni tipo economico	900	4,5
2021	Abitazioni Signorili	1200	5
2021	Ville e Villini	1800	7
2021	Box	600	4
2021	Magazzini Depositi	700	4
2021	Negozi	1300	8
2021	Uffici	1100	4,5
2021	Laboratori	800	6
2021	Capannoni industriali		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai fini del calcolo del Valore di Mercato “corretto” mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricava il valore, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati dall’O.M.I. e dall’indagine di mercato, soprattutto per la specifica zona.

Calcolo del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo ottenuto i valori di indagini di mercato, si ottiene:

$$V = V_{\text{medio}} \times Sc$$

Tipologia Lotto	Quotazione Metroquadro (€/mq)	Quotazione immobiliare O.M.I.(€/mq)	Valore di mercato assunto (€/mq) (medio)	Superficie Commerciale (mq)	Valore (€)
Lotto UNICO Deposito	700,00	630,00	665,00	70	46.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





A tale importo dovrà essere quantificato il beneficio che deriverà al compratore dall'uso del locale deposito per il tempo che precederà la demolizione stimata in 10 anni (in quanto non risultano agli atti ordinanze di demolizione e/o procedure di acquisizione al patrimonio comunale e/o procedimenti penali in corso e/o carichi pendenti).

Tipologia Lotto	Quotazione Metroquadro (€/mq x mese)	Quotazione immobiliare O.M.I.(€/mq x mese)	Valore di mercato assunto (€/mq x mese) (medio)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti correttivi	Valore (€ x mese)
Lotto UNICO Deposito	4,00	3,90	3,95	88	0,65	225,94

età e qualifica dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Dalle quotazioni immobiliari, prendendo a confronto immobili con caratteristiche simili, si è constatato che l'immobile potrebbe produrre un reddito mensile lordo di circa €/mese 230,00 pertanto si procede alla quantificazione del beneficio dell'uso del deposito fino alla data di demolizione.

Tipologia Lotto	Reddito mensile(€)	Media reddito annuo lordo(€)	Beneficio 10 ANNI(€)
Lotto UNICO Deposito	230,00	€230,00 x 12 = € 2.760,00	27.600,00





Detrazioni:

- Demolizione delle opere abusive e ripristino;
- Aggiornamento planimetrie catastali;

Di seguito si riporta la tabella con il calcolo totale delle detrazioni per ogni singolo lotto:

Detrazioni	Lotto UNICO
Spese per la demolizione delle opere abusive e per il ripristino	10.000,00 €
Aggiornamento catastale	500,00 €
Totale Detrazioni	10.500,00 €

Calcolati i totali delle detrazioni, il prezzo base d'asta è dato dalla somma del valore e del beneficio dell'uso per 10 anni sottratto delle detrazioni:

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€)	Prezzo base d'asta(€) ≈
UNICO	Valore immobile + Beneficio 10 Anni (47.000 + 27.600)	10.500,00	64.000,00

Valore Euro/mq = Prezzo base d'asta /superficie commerciale (64.000,00/70) =

914,28 €/mq

QUESITO N° 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto di stima è stato pignorato per l'intera quota di proprietà del debitore.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO - R.G.E. n° 149/2018

Procedura: *Ubi Banca S.p.a.* Contro *OMISSIS*

QUESITO N° 14:

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



Dal certificato di residenza storico acquisito dall'esperto (*All. 5*) si evince che l'esecutato è residente in:

- Mercato San Severino (SA) Via Firenze n. 18 dal 06/01/2003.

Dal certificato di Stato Civile (*All. 6*) l'esecutato risulta:

- Stato libero celibe.





CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, la scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatole da G.E.

Si deposita la presente relazione di stima composta da 26 pagine e da 14 allegati.

Alla presente sono allegati i seguenti documenti:

1. Rilievo Fotografico
2. Verbale delle Operazioni peritali
3. Rilievi grafici
4. Cartografie
5. Certificato di Residenza Storico
6. Certificato di Stato Civile
7. Visure e planimetrie catastali
8. Certificato esistenza Vincoli Demaniali
9. Certificato esistenza Gravami
10. Borsino immobiliare
11. Titoli Edilizi
12. Atti di Provenienza
13. Ispezione Ipotecaria
14. Attestazione trasmissioni copia alle parti

Luogo e data

Sant'Egidio del Monte Albino (SA), 07/02/2022

l'Esperto



Daniela Arena

