



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I^a SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA

ESECUTIVA R.G.E.

N°72/2017

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa di immobili pignorati

PROMOSSA DA: --- OMISSIS ---
CONTRO: --- OMISSIS ---
CUSTODE GIDIZIARIO: DOTT.SSA CAPALDO AMELIA
PROSSIMA UDIENZA: 28 APRILE 2023



Immobile ubicato nel Comune di Castel San Giorgio (SA) – Via Piave 76 – “Frazione Santa Croce”

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe Padovano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	Pag. 02
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 03
- 4. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 04
Quesito - 1 -	Pag. 04
Quesito - 2 -	Pag. 06
Quesito - 3 -	Pag. 10
Quesito - 4 -	Pag. 13
Quesito - 5 -	Pag. 14
Quesito - 6 -	Pag. 15
Quesito - 7 -	Pag. 16
Quesito - 8 -	Pag. 17
Quesito - 9 -	Pag. 18
Quesito - 10 -	Pag. 19
Quesito - 11 -	Pag. 20
Quesito - 12 -	Pag. 21
Quesito - 13 -	Pag. 24
Quesito - 14 -	Pag. 25
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 26

ALLEGATI:

1)	<i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>
2)	<i>Verbale di sopralluogo</i>
3)	<i>Titoli di proprietà</i>
4)	<i>Documentazione catastale</i>
5)	<i>Documentazione tecnica-urbanistica</i>
6)	<i>Documentazione Stato Civile/Anagrafe</i>
7)	<i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>
8)	<i>Elaborati grafici</i>
9)	<i>Reperto fotografico</i>
10)	<i>Documentazione di indagine sulle quotazioni immobiliari</i>
11)	<i>Attestazione di invio relazione alle parti</i>



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, con provvedimento del 03/10/2022 veniva nominato dal G.E. *Dott. Luigi Bobbio*, *esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n°72/2017* promossa da: --- OMISSIS --- rappresentata e difesa dall'Avv. Saverio Di Iorio contro --- OMISSIS ---. Lo stesso ha prestato giuramento in data 12/10/2022, nel quale il G.E. *Dott. Luigi Bobbio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 28/04/2023 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c.

In particolare il sottoscritto ha constatato che il creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile nella quale vengono indicate - per l'immobile pignorato - le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile dell'esecutato, quest'ultima viene prodotta agli atti della procedura esecutiva.





3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva **R.G.E.n°72/2017**, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

In data 28.10.2022 effettuava l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla Via Piave 76 - "Frazione Santa Croce"
In presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa. Capaldo Amelia, procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente.





4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

Tale diritto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA)

- **APPARTAMENTO:** Foglio 9 – P.lla 8 – Cat. A/2

<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</u>	
LOTTO UNICO	
<u>APPARTAMENTO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Castel San Giorgio (SA)
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 9 – P.lla 8 – Cat. A/2
<u>CONFINI:</u>	Nord con cortile comune Sud con P.lla 12 Est con cortile comune Ovest con beni altra ditta

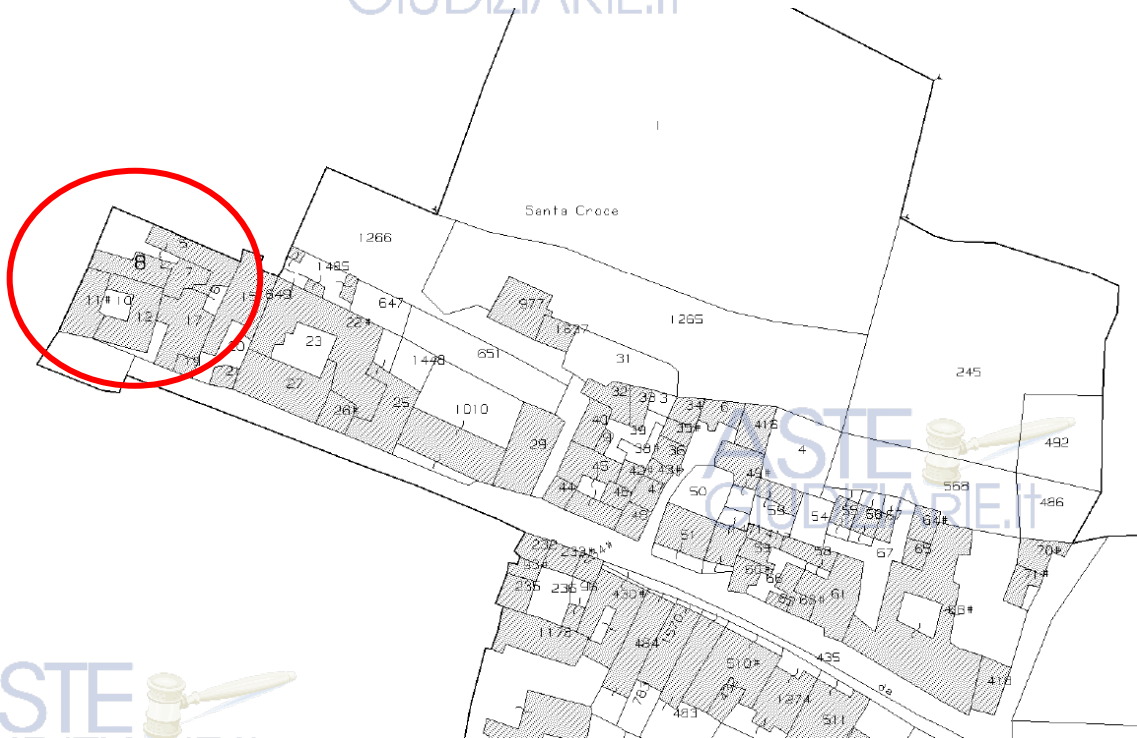




INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA)
FOGLIO 9 – P.LLA 8



GIUDIZIARIE.IT



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



QUESITO - 2 -

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

- La procedura esecutiva R.G.E. n°72/2017 riguarda la seguente unità immobiliare:

APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è ubicata in zona centro storico del Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Piave n.76 – “Frazione Santa Croce” all'interno di un cortile con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni costituito da vari aggregati di corpi di fabbrica, costruiti in epoca storica in muratura portante. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali.

- L'appartamento si sviluppa su due livelli - piano terra e piano primo – collegati a mezzo di due rampe di scale, una interna a chiocciola e l'altra esterna a tre rampe - con esposizione Nord/Est/Ovest. All'immobile si accede direttamente entrando nel cortile a mezzo di porta esterna posta sul lato sinistro orientata ad Est. L'immobile, ad oggi, si presenta in buone condizioni di manutenzione, sviluppato da: piano terra (con altezza utile interna h=3.20m) - composto da cucina, sala pranzo, disimpegno con scala a chiocciola e bagno, nonché piccola area esterna ove è presente un'ulteriore scala di collegamento al piano primo; piano primo (con altezza utile interna h=3.00m – wc 2.70m) - composto da disimpegno, due camere da letto e wc oltre a balcone (lato Est) e terrazzo (lato Ovest). L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 87,40$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_{LR} = 116,50$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 14,00$ mq (corte) $S_{NR} = 2,60$ mq (balcone) e $S_{NR} = 4,00$ mq (terrazzi);



Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla 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:



$$S_C = S_L + x_i A_i$$

Dove

S_L : Superficie Lorda

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze

➤ Corte $x_i = 0,20$

➤ Balconi $x_i = 0,25$

➤ Terrazzi $x_i = 0,30$



Pertanto si ottiene:

$$S_c = 116,50 + 0.20*14,00 + 0.25*2,60 + 0.30*4,00 = 121,15 \text{ mq}$$

Alla luce di quanto sopra esposto - il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva - costituito da un unico lotto composto da un appartamento su due livelli - possiede una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 121,15 \text{ mq}$.

Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:

- Adeguamento/Verifica impianti € 2.000,00

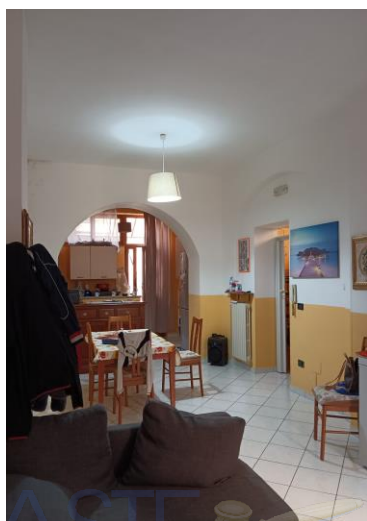
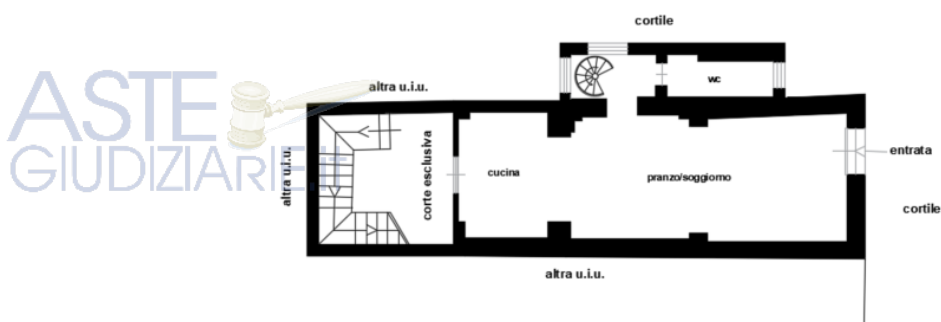
- Acquisizione/Redazione APE € 250,00





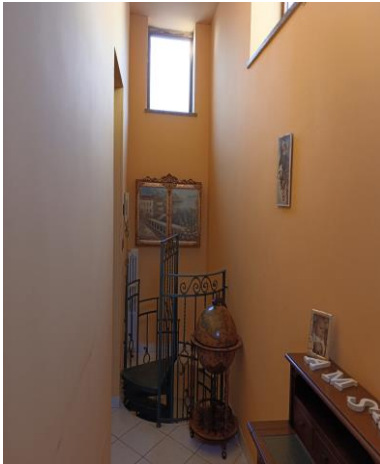
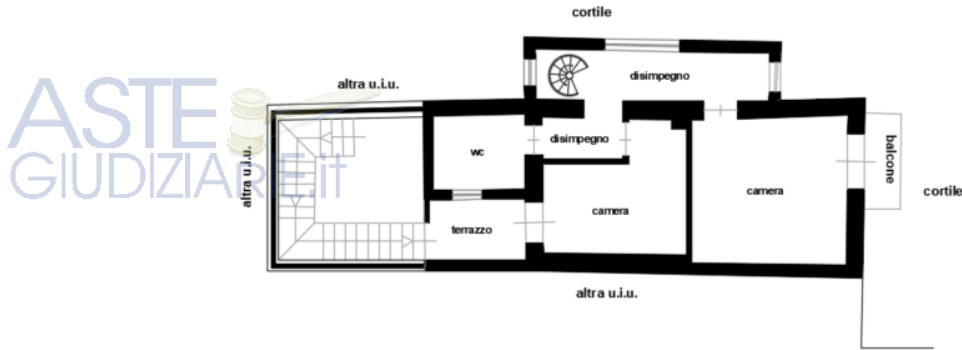
• Appartamento

piano terra





Piano primo





QUESITO - 3 -

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato composto da - un appartamento su due livelli - risulta acquistato dai debitori con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Rosa Troiano del 13/05/2009 – Rep.n.97799 – Racc.n.19110. Pertanto essendo quest'ultimo non anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) né antecedente alla meccanizzazione del Catasto, il sottoscritto non procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

- **APPARTAMENTO** censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel San Giorgio (SA) al
Foglio 9 – P.lla 8 – Cat. A/2 – Cl. 5 – S.C. 120 mq – R.C.€. 418,33 – P.T-1

Tali beni - censiti in catasto fabbricato - fanno parte di un complesso residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio (SA) al:

Foglio 9 – P.lla 8 – Ente Urbano – are 98 mq

i cui passaggi catastali vengono di seguito riportati in seguito:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	8				A/2	5	4,5 vani	Totale: 120 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 116 m ²	Euro 418,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PLAVE n. 76 Piano T-1										
Notifica											Partita	
Annotazioni		classamento e rendita validati									Mod.59	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C259 - Foglio 9 - Particella 8

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	8				A/2	5	4,5 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2004 Pratica n. SA0200116 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33163.1/2004)
Indirizzo		VIA PLAVE n. 76 Piano T-1										



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C259 - Foglio 9 - Particella 8

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	8				A/2	5	4,5 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE del 16/05/2003 Pratica n. 245063 in atti dal 16/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5702.1/2003)
Indirizzo: VIA PLAVE, FRAZIONE SANTA CROCE n. 76 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni: classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	8				A/6	2	5 vani		L. 430.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: RIONE S.CROCE n. 58 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni: Partita 1081 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	8				A/6	2	5 vani		L. 320	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: RIONE S.CROCE n. 58 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni: Partita 1081 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà 1/1
2			(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 97799 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20290.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 08/06/2009			

Situazione degli intestati dal 09/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/06/2003 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 62895 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14983.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 12/06/2003			

Situazione degli intestati dal 15/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/06/2003
DATI DERIVANTI DA: Atto del 15/10/1999 Pubblico ufficiale ROSA TROIANO Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 46563 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 17818.1/1999 in atti dal 09/12/1999			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 15/10/1999
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Si precisa che l'immobile risulta ancora in ditta catastale:

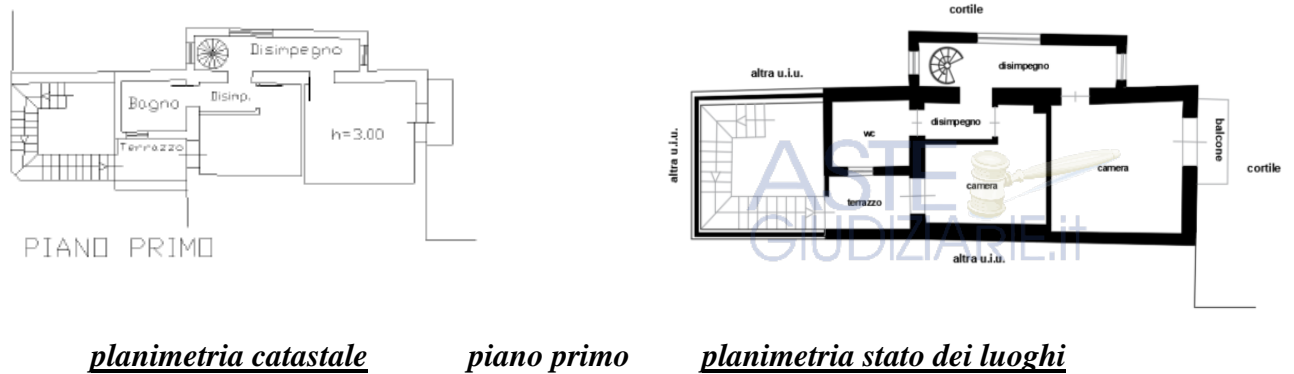
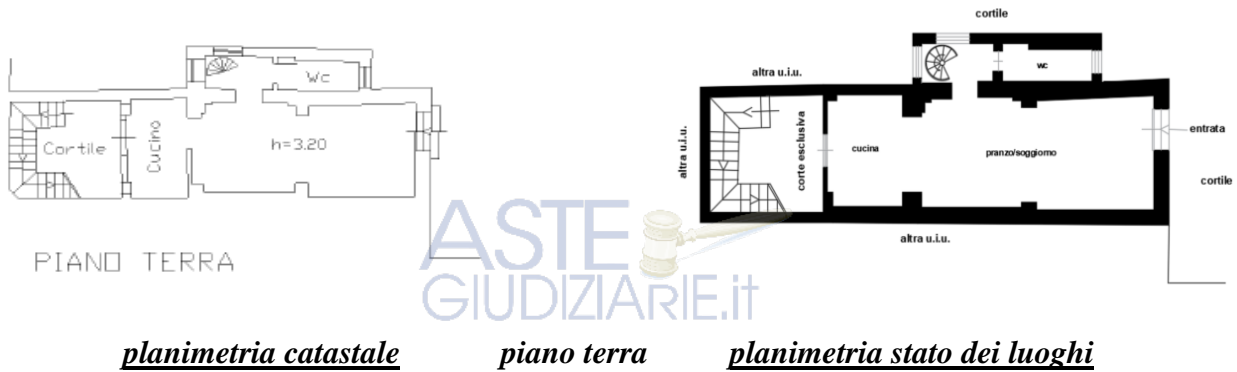
- --- OMISSIS --- - Nuda proprietà 1/1
- --- OMISSIS --- - Usufrutto 1/1





Entrambi allo stato attuale risultano deceduti. Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate non risulta nessuna Denuncia di Successione

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all’identificazione del bene. Da un’attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi non è emersa alcuna difformità, riguardante l’appartamento che si sviluppa su due livelli.





QUESITO - 4 -

Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO								
Quota pignorata	100% - PIENA ED INTERA PROPRIETA'							
Tipologia	APPARTAMENTO							
Ubicazione	Castel San Giorgio (SA) – Via Piave 76							
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> Appartamento su due livelli - piano terra e piano primo – collegati a mezzo di due rampe di scale, una interna a chiocciola e l'altra esterna a tre rampe. L'immobile si presenta: a piano terra composto da cucina, sala pranzo, disimpegno con scala a chiocciola e bagno, nonché piccola area esterna ove è presente un'ulteriore scala esterna di collegamento al piano primo; piano primo - composto da disimpegno, due camere da letto e wc oltre a balcone (lato Est) e terrazzo (lato Ovest). <p style="text-align: center;">Il tutto per una Superficie Commerciale pari a <i>Sc = 121,15 mq</i></p>							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA)							
	APPARTAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Piano
	9	8		A/2	5	120 mq	€ 418,33	T-1
	in ditta catastale --- OMISSIS --- - Nuda proprietà 1/1 --- OMISSIS --- - Usufrutto 1/1 Entrambi risultano deceduti, presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessuna Denuncia di Successione							
Confini:	Nord con cortile comune - Sud con P.Ila 12 - Est con cortile comune - Ovest con beni altra ditta							
Titolo di proprietà	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Rosa Troiano del 13/05/2009 – Rep.n.97799 – Racc.n.19110							
Identificazione del bene pignorato	SI	Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene. Non vi è alcuna difformità catastale.						
Conformità della costruzione	• Concessione edilizia n. 63 del 17/07/2001 – Pratica edilizia n.154/2000							
Difformità urbanistiche e/o catastali	SI	Difformità dal punto di vista urbanistico, consistente nella traslazione del muro esterno, a confine tra la cucina e la corte esterna, diversamente da quanto riportato nella concessione edilizia sopra citata. Tale difformità consiste in un aumento di superficie utile e di volumetria dell'immobile, non sanabile ai sensi del DPR 380/01. Si evidenzia inoltre un'ulteriore difformità riguardante la copertura dell'immobile in quanto essa è rappresentata nella concessione edilizia da un tetto a falde con accesso tramite botola con scala retraibile; nello stato dei luoghi si è preso atto che questa copertura non è stata realizzata e che l'immobile è coperto da un lastrico solare.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€. 15.000,00						
Spese condominiali pregresse:	NO	L'immobile non fa parte di un condominio						
Stato di occupazione	OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI							
Valore di vendita del bene:	<i>V_{LOTTO} = € 70.670,00</i>							





QUESITO - 5 -

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

Agli atti risulta già presente il titolo di provenienza riguardante l'immobile oggetto della procedura esecutiva:



- **Atto di Compravendita del 13/05/2009** - a rogito del Notaio Dott.ssa Rosa Troiano - Rep.n.97799 – Racc.n.19110 – Trascritto a Salerno in data 05/06/2009 ai nn.25481/20290.





QUESITO - 6 -

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

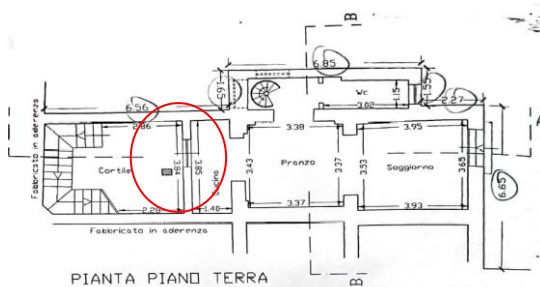
Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio (SA) nonché dalla documentazione reperita, il fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto del seguente provvedimento autorizzativo:

- *Concessione Edilizia n. 63 del 17/07/2001 – Pratica edilizia n.154/2000.*

Da un'analisi accurata della concessione edilizia e attraverso un confronto con lo stato reale dei luoghi si è individuata una difformità dal punto di vista urbanistico, consistente nella traslazione del muro esterno, a confine tra la cucina e la corte esterna, diversamente da quanto riportato nella concessione edilizia sopra citata. Tale difformità consiste in un aumento di superficie utile e di volumetria dell'immobile, non sanabile ai sensi del DPR 380/01, ma da ripristinare lo stato dei luoghi così come autorizzati. Si evidenzia inoltre un'ulteriore difformità riguardante la copertura dell'immobile in quanto essa è rappresentata nella concessione edilizia da un tetto a falde con accesso tramite botola con scala retraibile; nello stato dei luoghi si è preso atto che questa copertura non è stata realizzata e che l'immobile è coperto da un lastrico solare.

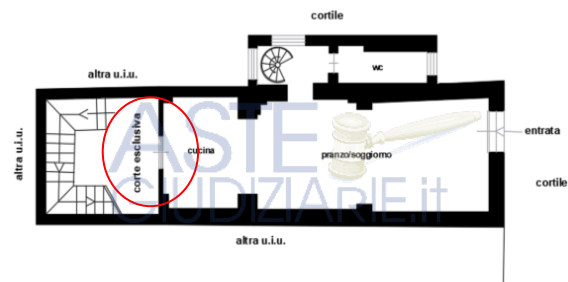
Agli atti non è presente né la chiusura dei lavori né l'agibilità dell'immobile

Per tali difformità si è svolta anche una ricerca in merito ad un'eventuale emissione di ordine di demolizione, quest'ultima ha avuto esito negativo.



planimetria catastale

piano terra



planimetria stato dei luoghi





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



QUESITO - 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato da soggetti terzi, con contratto di locazione registrato in data successiva all'atto di pignoramento.





QUESITO - 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base agli accertamenti eseguiti, nonché dalla documentazione agli atti – per l'immobile pignorato - si riscontra quanto segue:

VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO:

Nessuna altra procedura.

VERIFICA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

Nessun altro procedimento.

VERIFICA PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessun provvedimento.

VERIFICA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

- Vincolo Paesaggistico.

VERIFICA ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

L'immobile oggetto dell'esecuzione non fa parte di alcun condominio.

VERIFICA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

Non vi sono atti impositivi di servitù

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- P.S.A.I. – Pericolosità/Rischio Frane;
- Rischio sismico
- Difformità Urbanistiche;

ONERI E VINCOLI A CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

- Trascrizione di Atto di Pignoramento del 03/03/2017 rep.778/2017;



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



QUESITO - 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



QUESITO - 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.





QUESITO - 11 -

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

L'immobile oggetto del pignoramento risulta libero da spese condominiali, poiché non fa parte di alcun condominio.



In riferimento a procedimenti in corso:

Nessun altro creditore è intervenuto nella procedura esecutiva in corso ad eccezione del creditore procedente.





QUESITO - 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Per determinare il valore venale di mercato dell'immobile all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto 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. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. 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:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Per l'immobile in questione, considereremo:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia:

$$C = 0,90$$

Coefficiente di orientamento prospetto:

$$C = 0,90$$

Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze:

Corti

$$x_i = 0,20$$

Balconi

$$x_i = 0,25$$

Terrazzi

$$x_i = 0,30$$



Pertanto si ottiene:

$$S_c = 116,50 + 0,20 * 14,00 + 0,25 * 2,60 + 0,30 * 4,00 = 121,15 \text{ mq}$$

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 1.000,00 \text{ €/mq } S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguaglio/correttivi e per la superficie commerciale:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Ristrutturazione 2001	0,90
Orientamento - Prospetto	Nord-Est	0,90

$$V = 1.000,00 * 0,90 * 0,90 * 121,15 = \text{€ } 98.131,50$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica / Ripristino stato dei luoghi	€ 15.000,00





Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le difformità edilizie, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al LOTTO UNICO nella procedura esecutiva R.G.E. n°72/2017 - è in cifra tonda e pari:

$V_{\text{LOTTO}} = € 70.670,00$





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



QUESITO - 13 -

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

L'immobile in questione non rientra in questa casistica.



*_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it*

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



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 72/2017



QUESITO - 14 -

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

L'esecutato è una persona fisica. Agli atti è presente il certificato di Stato Civile.

Si precisa che l'esecutato risulta deceduto.



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 26 pagine dattiloscritte e n° 11 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani (SA) - 07.03.2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe PADOVANO

