



Tribunale di Nocera Inferiore  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N° 10/2021

**G. E. Dott.ssa Maria Troisi**

CREDITORE PROCEDENTE: DANTE SPV SRL

DEBITORE ESECUTATO: *omissis*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**LOTTO UNICO**

Immobile ubicato nel Comune di Baronissi alla Via Giuseppe Bianco  
n°35/D

Coordinate geografiche : lat 40.7390, long 14.7773

C. F. Comune di Baronissi - Foglio 10 Particella 3033 Sub 4

**Nocera Inferiore, li 05.01.2024**

**L'esperto**

**Indice**

PREMESSA.....25

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente la nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 29.05.2023, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.....25

Sulla scorta dell'analisi dei documenti visionati, dei sopralluoghi effettuati e seguendo il canovaccio operativo presente nel decreto di nomina, il sottoscritto redige la propria perizia in riferimento ai sottoelencati quesiti:.....25

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....25

2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....25

3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 25

4.Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	25
5.Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
6.Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
7.Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	25
8.Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..	26
9.Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..	26
1.Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	26
1.Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	26
2.Procedere alla valutazione dei beni.....	26
3.Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili.....	26
4.Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	26
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	26
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	26
Per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi ed enti competenti; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:.....	27
29.05.2023, prelievo telematico tramite piattaforma SISTER, visure, planimetrie catastali.....	27

29.05.2023, ore 15.00, accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Baronissi (SA) nel fabbricato sito alla Via Giuseppe Bianco n. civ. 35/D, EDIFICIO B.....	27
23.11.2023, ritiro certificati cumulativo per situazione di famiglia e residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni (All.n.2).....	27
Acquisiti tali elementi, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione dei dati raccolti ed alla formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice.....	28
Controllo Preliminare - Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	28
Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. La certificazione notarile sostitutiva rilasciata dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 01/03/2021 (All.n.4), risulta completa ed idonea.....	28
I dati catastali dell'immobile indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali e storici rinvenuti dalle rispettive visure, queste ultime sono state prelevate telematicamente dallo scrivente in quanto non depositate dal creditore procedente.....	28
Agli atti non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ovvero il certificato di matrimonio, pertanto lo scrivente ha acquisito, gli estratti di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dai quali risulta che: .....	28
omissis (esecutato), hanno contratto matrimonio a Baronissi il 16 maggio del 2018, optando per il regime di separazione dei beni. ....	28
RISPOSTE AI QUESITI.....	29
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	29
L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.....	29

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.....	29
.....	29
In risposta al quesito si specifica quanto segue:.....	29
l'esecutato vanta il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dell'intera consistenza immobiliare pignorata, in virtù atto di compravendita del 19/01/2012 (All.n.5), Numero di repertorio 38992/17136, Notaio FRAUENFELDER BRUNO, Sede SALERNO, trascritto il 31/01/2012 nn. 4604/3979, da potere di omissis.....	29
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto.....	29
Non si segnalano difformità.....	29
Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali mettendo in evidenza la p.lla 3033 del Fg.10 del Comune di Baronissi su cui ricadono le unità immobiliari pignorate, nonché l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici competenti.....	30
.....	30
Estratto mappa catastale.....	30
In merito alla modalità di vendita più vantaggiosa del bene pignorato, in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, in considerazione della natura dei beni e delle loro caratteristiche, si procede nella formazione di un lotto unico.....	31
TABELLE DI RIEPILOGO beni e confini.....	31
IMMOBILE.....	31
Diritto Pignorato.....	31
Piena proprietà per la di quota di 1/1.....	31
Natura .....	31
Abitazione - villino su quattro livelli.....	31
Ubicazione.....	31

Via Giuseppe Bianco 35/D – EDIFICIO B.....	31
Ditta Catastale.....	31
omissis - diritto risultante in catasto: Piena Proprietà 1/1. .	31
Catasto .....	31
Fabbricati.....	31
Comune.....	31
Baronissi.....	31
Dati Identificativi .....	31
Foglio 10, particella 3033, sub 4.....	31
Dati di Class.....	31
Categoria A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 177 mq, R.C. € 1.273,07.....	31
Indirizzo catastale.....	31
VIA BIANCO GIUSEPPE n.35/D - Edificio B Scala U Interno 3 - Piano S1-T - 1-2.....	31
Confini.....	32
Nord: terrapieno - Sud: cortile - Est: p.lla 2765 - Ovest: Sub 3 .....	32
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. .....	33
L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da	

essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.....

Il lotto unico è composto da un villino a schiera, autonomo, che si sviluppa su quattro livelli, con scala interna, di cui due fuori terra a destinazione residenziale, un piano interrato destinato a cantinola e autorimessa e un piano sottotetto. Il fabbricato oggetto del pignoramento, fa parte del "CORPO B" costituito da tre villini di cui esso occupa la posizione ultima sul lato Est. L'immobile è dotato di superfici esterne destinate a verde privato. Situato alla frazione Antessano del Comune di Baronissi, con accesso da Via Giuseppe Bianco, mediante una strada privata, individuato con il civico 35/D. Il bene staggito è ubicato nel Comune di Baronissi, ai margini del centro, fa parte del tessuto urbano di recente formazione consolidato, nelle immediate vicinanze vi sono i servizi primari, centri di culto e attività commerciali di vario genere.

L'accesso al villino è delimitato da cancello carrabile/pedonale automatizzato, al quale si accede dalla strada privata identificata catastalmente con la p.lla 966, per poi proseguire nel viale di accesso comune ai "CORPI A e B", in catasto con mappale 3033 e sub 1 del foglio 10. Essendo di recente costruzione (2008), non presenta particolari criticità, la struttura portante è in cls armato, le chiusure perimetrali sono in laterizio rivestito, gli infissi sono in legno con vetro-camera.

Composizione interna dell'immobile pignorato.....

Piano seminterrato, adibito ad autorimessa, per atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta(All.n.6).....

Vi si accede dal cortile privato dal lato Sud, sia attraverso portoncino di ingresso blindato avente luce netta pari a m 1,00, sul lato sinistro, che da infisso a quattro ante in legno con vetrocamera, avente luce netta pari a m 2,50. La zona destinata a garage, attualmente adibita a soggiorno, ha una superficie di mq 39,00, sul lato Ovest è posizionata la scala in cls armato,

di collegamento al piano terra. Sul lato Nord, sono ubicati una cantinola e un wc, di superfici pari a mq 7,30 e mq 4,90. Attualmente la cantinola è adibita a cucina. L'altezza rilevata è pari m. 2,50. ....37

Planimetria (fuori scala) attuale piano seminterrato - coni ottici.....37

.....37

1.....38

2.....38

3.....38

4.....38

5.....38

6.....38

7.....39

8.....39

9.....39

10.....39

11.....39

12.....39

13.....40

14.....40

Piano terra.....40

L'accesso è consentito sia internamente, tramite scala dal piano seminterrato, che mediante scala esterna posizionata sul lato Est del cortile con smonto in area scoperta pertinenziale e ingresso dal balcone con portoncino ubicato sul lato Sud, varcato il quale ci si immette nella zona soggiorno di estensione pari a mq 27,15, sulla quale si aprono gli ingressi, nella parte Nord, della cucina e un w.c. di superfici pari a 12,47 mq e mq 4,88. L'area scoperta si estende in direzione Nord-Est per circa 90 mq ed è accessibile anche dalla cucina sul lato Nord, mediante portafinestra a due ante, di luce netta pari a m. 1,50. Lo stato manutentivo è buono, non si riscontrano

criticità, le aperture, posizionate sui lati Nord, Est e Sud, consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti, l'altezza interna rilevata è di m 2,70.....40

Ambiente.....40

Soggiorno.....40

Cucina.....40

W.C.....40

Superficie Utile.....40

mq.....41

27,15.....41

12,50.....41

4,90.....41

44,50.....41

Planimetria (fuori scala) attuale piano terra - con ottici...42

.....42

15.....42

16.....42

17.....42

18.....43

19.....43

20.....43

21.....43

22.....43

23.....43

24.....44

25.....44

26.....44

27.....44

28.....44

Piano primo.....45

Proseguendo per la scala interna sul lato Ovest, si raggiunge il primo piano, dove tramite disimpegno di circa 5,60 mq, si accede al w.c. di 5,00 mq e alla camera da letto 1 di 16,70 mq, con orientamento Nord, alle camere da letto 2 e 3, orientate a Sud, rispettivamente di 14,00 mq e 9,00 mq. Tutti gli ambienti hanno affaccio sui relativi balconi a Nord e a Sud. Lo stato manutentivo è buono, non si riscontrano criticità, le aperture, posizionate sui lati Nord e Sud, consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti, l'altezza interna rilevata è di m 2,70.....45

Ambiente.....	45
Disimp.....	45
W.C.....	45
Letto 1.....	45
Letto 2.....	45
Letto 3.....	45
Superficie Utile.....	45
mq.....	45
5,60.....	45
5,00.....	45
16,70.....	45
14,00.....	45
9,00.....	45
50,30.....	45
Planimetria (fuori scala) attuale piano primo - coni ottici.....	46
29.....	46
30.....	46
31.....	46
32.....	46
33.....	46
34.....	46

35.....	47
36.....	47
37.....	47
38.....	47
39.....	47
40.....	47
41.....	47
Secondo piano - sottotetto.....	49

Livello a destinazione non abitativa da considerare come accessorio direttamente collegato tramite scala interna alla sottostante unità immobiliare, con copertura mista a falde e piana, avente altezza minima pari a 0,60 m e massima di 2,00 m. Attualmente sul lato Est è stato realizzato un w.c., dotato di luce, a Nord è presente una finestra e a Sud una portafinestra tramite la quale si accede al balcone. La zona con altezza maggiore di m 1,50, da considerare ai fini del calcolo della superficie commerciale, è di 39,00 mq.....49

Planimetria (fuori scala) attuale piano sottotetto - con ottici.....49

42.....	51
43.....	51
44.....	51
45.....	51
46.....	51
47.....	51
Attestato di prestazione energetica.....	53

L'immobile in oggetto (A/7) rientra nella categoria di opere per cui è obbligatorio la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della legge 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n.63 del 04/06/2013. Dagli atti reperiti, è emersa una certificazione energetica allegata all'atto di compravendita risalente al 2012, non utilizzabile per scadenza

dei termini di validità e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere la certificazione ex novo (All.n.7). . . . .	53
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. . . . .	53
L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. . . . .	53
Al riguardo, l'esperto: . . . . .	53
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; . . . . .	53
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. . . . .	53
Storia catastale . . . . .	55
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2008: fol. 10 - p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T - 1-2 - Cat. A/7 - Cl. 4 - vani 7 - R.C. Euro 1.048,41; COSTITUZIONE del 20/11/2008 Pratica n. SA0554769 in atti dal 20/11/2008 COSTITUZIONE (n. 12886.1/2008) . . . . .	55
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2009: fol. 10 - p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T - 1-2 - Cat. A/7 - Cl. 4 - vani 8,5 - R.C. Euro 1.273,07; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 Pratica n.SA0471796 in atti dal 01/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54772.1/2009). . . . .	55

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2015: fol. 10 p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Cl. 4 - vani 8,5 - R.C. Euro 1.273,07; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n.SA0089336 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33949.1/2015). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A674 - Foglio 10 - Particella 3033\*.....55

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: fol. 10 p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T-1-2 - Cat. A/7 - Cl. 4 - vani 8,5 - Sup. cat. Totale: 177 m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte\*\*:165 m<sup>2</sup>- R.C. Euro 1.273,07; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A674 - Foglio 10 - Particella 3033\*.....55

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 3033 Superficie are 7 ca 97.....55  
ex.....55

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 2764 Classe 3 Superficie are 7 ca 97 Reddito dominicale euro 12,55 Reddito agrario euro 6,59.....55

ex.....56

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 614 Classe 3 Superficie are 19 ca 41 Reddito dominicale euro 30,57 Reddito agrario euro 16,04.....56

Dati derivanti da: Tipo mappale del 27 /I 0/2008 protocollo n. SA0498 138 in atti dal 27/10/2008 (n. 498138.1/2008).....56

Dati derivanti da: ERAZIONAMENTO del 26/05/2006 protocollo n. SA0175691 in atti dal 26/05/2006 (n. 175691.1/2006) .....56

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 02/05/2005 protocollo n. SA0223408 in atti dal 19/07/2005 TRASCRIZIONE 16095/2005 (n. 19915.1/2005) .....56

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 18/06/1992 protocollo n. 185737 in atti dal 04/04/2003 T. M.622/92 (n. 622.1/1992) ....56

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1973.....56

Situazione degli intestati dal 20/11/2008: omissis, Proprietà 1/1 fino al 26/03/2009.....	56
Situazione degli intestati dal 26/03/2009:.....	56
omissis. Proprietà 1/2 fino al 19/01/2012. Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 96080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14940.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/04/2009.....	56
omissis. Proprietà 1/2 fino al 19/01/2012. Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 96080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14940.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/04/2009.....	56
Situazione degli intestati dal 19/01/2012:.....	56
omissis, proprietà 1/1. Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 38992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3979.1/2012 Reparto PI di SALERNO in atti dal 31/01/2012.....	57
Pertanto in considerazione degli accertamenti eseguiti, si precisa quanto segue:.....	57
I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali. ....	57
Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, non sono state rilevate delle difformità, ad eccezione della destinazione d'uso del piano seminterrato da adibire esclusivamente ad autorimessa, come da atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta e del bagno realizzato nel sottotetto non abitabile.....	57
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	57
LOTTO UNICO:.....	57
Plena ed intera proprietà di villino a schiera indipendente articolato su quattro livelli, con scala interna, di cui due	

fuori terra a destinazione residenziale, un piano interrato destinato a cantinola e autorimessa e un piano sottotetto. Cucina, soggiorno e bagno sono ubicati al piano terra, con balcone a Sud e ampia zona scoperta a Nord. Il primo piano è costituito da tre camere da letto e un bagno, due balconi a Nord e Sud. L'immobile è dotato di superfici esterne destinate a verde privato. Situato alla frazione Antessano del Comune di Baronissi, con accesso da Via Giuseppe Bianco, mediante una strada privata, individuato con il civico 35/D, ubicato ai margini del centro, fa parte del tessuto urbano di recente formazione consolidato.....58

Confina a Nord con terrapieno, Sud con il cortile a Est con p.lla 2765 e a Ovest con Sub 3.....58

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi è riportato al foglio 10 - p.lla 3033 - sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in virtù di Permesso a C n.26 del 20.04.2006 rilasciato dal Comune di Baronissi, nonché delle successive varianti di cui alle Denunzie di Inizio Attività presentate al Comune di Baronissi in data 27.09.2007, prot.21828, in data 11.08.2008, prot.18899, cui è conforme lo stato dei luoghi....58

PREZZO BASE euro 172.890,00.....58

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....59

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.....59

Relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/01/2021, Numero di repertorio 82/2021 trascritto il 12/02/2021 ai nn. 5383/4322 a favore di LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA Codice fiscale 1497856100, si riporta quanto segue:.....59

All'esecutato, omissis, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2012 (All.n.5),

Numero di repertorio 38992/17136, Notaio FRAUENFELDER BRUNO, Sede SALERNO trascritto il 31/01/2012 nn. 4604/3979 da potere di omissis.....59

A omissis, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Baronissi, Foglio 10, Particella 3033, Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 26/03/2009, Numero di repertorio 96080/36582, Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) trascritto il 24/04/2009 nn. 18879/14940 da potere di omissis 59

A omissis, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di permuta del 02/10/2006 Numero di repertorio 89861/33067 Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) trascritto il 23/10/2006 nn. 56144/34257 da potere di omissis.....59

A omissis, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 02/05/2005 Numero di repertorio 31726/3960 Notaio BARBARITO GIULIA Sede BARONISSI (SA) trascritto il 09/05/2005 nn. 22627/16095 da potere di omissis.....59

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.....60

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....60

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:.....60

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;.....60

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);.....60

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.....60

.....60

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:.....60

P.di C. n.26 del 20.04.2006;	60
Voltura n.72 del 14.12.2006;	60
D.I.A. (variante)prot. N. 21828 del 27/9/2007;	60
D.I.A. (variante)prot. N. 18899 del 11/8/2008 (All.n.8);	60
Le opere di costruzione sono state ultimate il 19/11/2008 giusta comunicazione del D.L. del 19/11/2008.	60
Il 4/12/2008 è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità (art.24 e 25 D.P.R. n.380/2001) (All.n.8).	60
Il 23/12/2008, venivano trasmessi i documenti integrativi richiesti, pertanto l'agibilità si intende attestata per la formazione del silenzio-assenso.	60
L'immobile è assoggettato nel vigente P.U.C. alle seguenti prescrizioni urbanistiche del Comune di Baronissi, come di seguito:	60
.....	60
Riferimenti normativi: N.T.A. → artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis.	61
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione Urbanistica, demolizione senza ricostruzione. È ammesso aumento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti.	61
Disciplina aree scoperte: Le aree libere nella "Città da riqualificare" sono inedificabili. È possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero.	61
Destinazioni d'uso consentite: residenze, esercizi commerciali e di somministrazione, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni varie, attività ricettive, attrezzature per lo spettacolo, artigianato di servizio, servizi e attrezzature collettive, attrezzature di pubblico interesse.	61
Dal confronto dei grafici di progetto allegati alla D.I.A. (variante) prot. N. 18899 del 11/8/2008 (All.n.8) con lo stato	

di fatto rilevato durante l'accesso, non si evidenziano difformità. Pertanto gli immobili sono legittimi e conformi. . . . .61  
.....61

Nelle successive sezioni (A e B) sono indicati gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....65

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....65

1)Domande giudiziali → NO.....65

2)Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura → destinazione d'uso del piano seminterrato da adibire esclusivamente ad autorimessa, come da atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta (All.n.6).....65

3)Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge → NO.....65

4)Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale → NO.....65

5)Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo → NO.....66

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....66

1.ISCRIZIONE NN. 68772/19671 del 19/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 15/12/2006 Numero di repertorio 90461/33386 Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA Codice fiscale O 1848410039 contro omissis capitale € 630.000,00 Totale € 1.260.000,00 Durata 15 anni. Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 2763 Particella 2764 Particella 2765, Baronissi Foglio 10 Particella 2763 Particella 2764 Particella 2765.....66

A margine risultano: .....66

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 17266/1632 DEL 16/04/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/03/2009, Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Numero di repertorio 95992.....66

Foglio 10 Particella 3033 Subalterno 4 quota di euro 210.000,00 montante di euro 420.000,00 .....	66
2.ISCRIZIONE NN. 7369/831 del 26/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/10/2019 Numero di repertorio 9515 emesso da TRIBUNALE DI SALERNO Sede SALERNO ..	66
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto C/O A VV. FLORIMONTE, VIA SAN BENEDETTO 26, SALERNO), .....	66
contro omissis capitale € 39.000,00 Totale € 50.000,00. ....	66
Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4.....	66
3.TRASCRIZIONE NN. 5383/4322 del 12/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/01/2021 Numero di repertorio 82/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Sede NOCERA INFERIORE (SA) .....	67
A favore di LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: AVV. ANTONELLA ARPAIA CODICE FISCALE RPANNL55D68L245V, VIALE ANTONIO GRAMSCI 20), .....	67
contro omissis.....	67
Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4.....	67
4.Difformità urbanistico-edilizie → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto non sono state riscontrate difformità.	67
5.Difformità catastali → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità. ....	67
Quesito n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	67
Dalle indagini eseguite presso il Comune di Nocera Inferiore, l’Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali e l’Agenzia del Demanio Direzione Territoriale della Campania, gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.....	68
Quesito n. 10 - Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	68

Il sottoscritto ha verificato che gli immobili in esame non sono gravati né da censo, né da livello o uso civico. ....	68
A tal riguardo, lo scrivente allega la certificazione rilasciata dall' Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima, Sez. Usi Civici della Regione Campania (All.n.9). ....	68
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. .	68
L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: .....	68
L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);.....	68
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; .....	68
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.....	68
Calcolo delle superfici.....	71
Superficie omogeneizzata.....	72
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare.....	72
Superficie scoperta.....	72
La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: .....	72
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;.....	72
al 2% per superfici eccedenti detto limite.....	72
*la superficie è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e graficamente definita dalle linee tratto-punto di colore rosso rappresentate nei grafici alle pagine 12-14-17-20. A tale superficie sono state sommate:.....	75
1.le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.....	75
2.le pertinenze esclusive accessorie (box) a servizio dell'unità immobiliare considerare al 50% qualora direttamente comunicanti	

con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.....	75
Tabelle calcolo della superficie utile.....	75
PIANO TERRA.....	75
Ambiente.....	75
Soggiorno.....	75
Cucina.....	75
W.C.....	75
Superficie Utile.....	75
mq.....	75
27,15.....	75
12,50.....	75
4,90.....	75
44,50.....	75
PIANO PRIMO.....	76
Ambiente.....	76
Disimp.....	76
W.C.....	76
Letto 1.....	76
Letto 2.....	76
Letto 3.....	76
Superficie Utile.....	76
mq.....	76
5,60.....	76
5,00.....	76
16,70.....	76
14,00.....	76
9,00.....	76
50,30.....	76

TOTALE SUPERFICIE UTILE: MQ 95,00.....	77
PROCEDIMENTO UTILIZZATO.....	77

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il Market Comparison Approach (MCA) il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio. ....77

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject. Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono la data di vendita, la superficie principale, le superfici secondarie e lo stato di manutenzione esterna ed interna. Gli indici mercantili delle superfici secondarie sono stati applicati ponderando le superfici commerciali e sono stati ricavati, nel caso dei posti auto dal rapporto tra i prezzi unitari di vendita medi dei posti auto coperti e quelli delle abitazioni civili pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e negli altri casi dai rapporti di ponderazione indicati dal DPR 138/98. Il prezzo Marginale dello stato di manutenzione è stato ricavato mediante Applicativo CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale Parametri DM 140/2012, esso permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, calcolando il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. ....78

IDENTIFICAZIONE COMPARATIVI - tutti di categoria A/7 e ricadenti  
in zona OMI D/4.....79

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA.....82**

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio (All.n.2) con  
annotazioni, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto  
matrimonio in data 16.05.2018, in Baronissi, optando per il  
regime di separazione dei beni. ....83

Elenco allegati.....84

Allegato 0: Ricevuta invio agli esecutati e al creditore  
precedente.....85

Allegato 1: Verbale accesso del 29.05.2023.....85

Allegato 2: Certificati matrimonio, residenza e stato di  
famiglia.....85

Allegato 3: Certificazione catastale .....85

Allegato 4: Certificazione notarile.....85

Allegato 5: Atto di COMPRAVENDITA del 19.01.2012.....85

Allegato 6: Atto di ASSERVIMENTO del 28.11.2008.....85

Allegato 7: APE e ricevuta di trasmissione.....85

Allegato 8: Documentazione urbanistica e grafici.....85

Allegato 9: Certificato Usi Civici.....85

Allegato 10: Atti di Compravendita beni comparabili - STIMA MCA  
.....85

ALLEGATO 1 - Verbale accesso del 29.05.2023.....86

ALLEGATO 2 - Certificati matrimonio, residenza e stato di  
famiglia.....87

ALLEGATO 3 - CERTIFICAZIONE CATASTALE.....88

ALLEGATO 4 - CERTIFICAZIONE NOTARILE.....90

Arch. Fabio Fiorenza.....99

Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA).....99

Tel.: 081.856. 25.14 - Cell.:347.56.46.104.....99

fabio.fiorenza2@archiworldpec.it.....99

Quesito 1 - diritti pignorati

Quesito 2 - descrizione beni e APE

Quesito 3 - identificazione catastrale

Quesito 4 - Schema sintetico lotto

Quesito 5 - Ricostruzione passaggi proprietà bene pignorato

Quesito 6 - Regolarità urbanistica

Quesito 7 - Stato di possesso

Quesito 8 - Vincoli e oneri gravanti

Quesito 9 - Verifiche suoli demaniali

Quesito 10 - Pesi e oneri di altro tipo

Quesito 11 - Spese di gestione

Quesito 12 - Valutazione beni

Quesito 13 - Valutazione quota indivisa

Quesito 14 - Certificazione stato civile

Elenco allegati

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente la nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 29.05.2023, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Sulla scorta dell'analisi dei documenti visionati, dei sopralluoghi effettuati e seguendo il canovaccio operativo presente nel decreto di nomina, il sottoscritto redige la propria perizia in riferimento ai sottoelencati quesiti:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
1. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
1. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
2. Procedere alla valutazione dei beni.
3. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili.
4. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.: 347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

Per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi ed enti competenti; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- ✓ **29.05.2023**, prelievo telematico tramite piattaforma SISTER, visure, planimetrie catastali.
- ✓ **29.05.2023**, ore 15.00, accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Baronissi (SA) nel fabbricato sito alla Via Giuseppe Bianco n. civ. 35/D, EDIFICIO B.
- ✓ **23.11.2023**, ritiro certificati cumulativo per situazione di famiglia e residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni (All.n.2).
- ✓ **23.11.2023**, accesso atti presso il SUE del Comune di Baronissi, onde poter verificare la conformità urbanistica.

Le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativo agli immobili staggiti, sono stati prelevati telematicamente (All.n.3).

Acquisiti tali elementi, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione dei dati raccolti ed alla formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice.

**Controllo Preliminare - Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

- ✓ Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. La certificazione notarile sostitutiva rilasciata dalla **dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 01/03/2021 (All.n.4),** risulta completa ed idonea.
- ✓ I dati catastali dell'immobile indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali e storici rinvenuti dalle rispettive visure, queste ultime sono state prelevate telematicamente dallo scrivente in quanto non depositate dal creditore precedente.
- ✓ Agli atti non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ovvero il certificato di matrimonio, pertanto lo scrivente ha acquisito, gli estratti di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dai quali risulta che: *omissis* (esecutato), hanno contratto matrimonio a Baronissi il 16 maggio del 2018, optando per il regime di **separazione dei beni.**

RISPOSTE AI QUESITI

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.....*

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

l'esecutato vanta il diritto di **piena proprietà** per la **quota 1/1** dell'intera consistenza immobiliare pignorata, in virtù' atto di compravendita del 19/01/2012 (All.n.5), Numero di repertorio 38992/17136, Notaio FRAUENFELDER BRUNO, Sede SALERNO, trascritto il 31/01/2012 nn. 4604/3979, da potere di *omissis*.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto.**

**Non si segnalano difformità.**

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali mettendo in evidenza la p.lla 3033 del Fg.10 del Comune di Baronissi su cui ricadono le unità immobiliari pignorate, nonché l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici competenti.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Estratto  
catastale



ASTE GIUDIZIARIE®

In merito alla modalità di vendita più vantaggiosa del bene pignorato, in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, in considerazione della natura dei beni e delle loro caratteristiche, si procede nella formazione di un lotto unico.

TABELLE DI RIEPILOGO beni e confini

Piena proprietà per la di quota di 1/1

Abitazione - villino su quattro livelli

Via Giuseppe Bianco 35/D - EDIFICIO B

omissis - diritto risultante in catasto:  
Piena Proprietà 1/1

Fabbricati

Baronissi

Foglio 10, particella 3033, sub 4

Dati identificativi	
Dati di Class.	Categoria A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 177 mq, R.C. € 1.273,07
Indirizzo catastale	VIA BIANCO GIUSEPPE n.35/D - Edificio B Scala U Interno 3 - Piano S1-T - 1-2

Confini

Nord: terrapieno - Sud: cortile - Est: p.lla  
2765 - Ovest: Sub 3

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo **pertinenziale** sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.....

**Il lotto unico** è composto da un villino a schiera, autonomo, che si sviluppa su quattro livelli, con scala interna, di cui due fuori terra a destinazione residenziale, un piano interrato destinato a cantinola e autorimessa e un piano sottotetto. Il fabbricato oggetto del pignoramento, fa parte del "CORPO B" costituito da tre villini di cui esso occupa la posizione ultima sul lato Est. L'immobile è dotato di superfici esterne destinate a verde privato. Situato alla frazione Antessano del Comune di Baronissi, con accesso da Via Giuseppe Bianco, mediante una strada privata, individuato con il civico 35/D. Il bene staggito è ubicato nel Comune di Baronissi, ai margini del centro, fa parte del tessuto urbano di recente formazione consolidato, nelle immediate vicinanze vi sono i servizi primari, centri di culto e attività commerciali di vario genere.

L'accesso al villino è delimitato da cancello carrabile/pedonale automatizzato, al quale si accede dalla strada privata identificata catastalmente con la p.lla 966, per poi proseguire nel viale di accesso comune ai "CORPI A e B", in catasto con mappale 3033 e sub 1 del foglio 10. Essendo di recente costruzione (2008), non presenta particolari criticità, la struttura portante è in cls armato, le chiusure perimetrali sono in laterizio rivestito, gli infissi sono in legno con vetro-camera.

ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto satellitareASTE  
GIUDIZIARIE®



Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



Ingresso da viale comune privato



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021



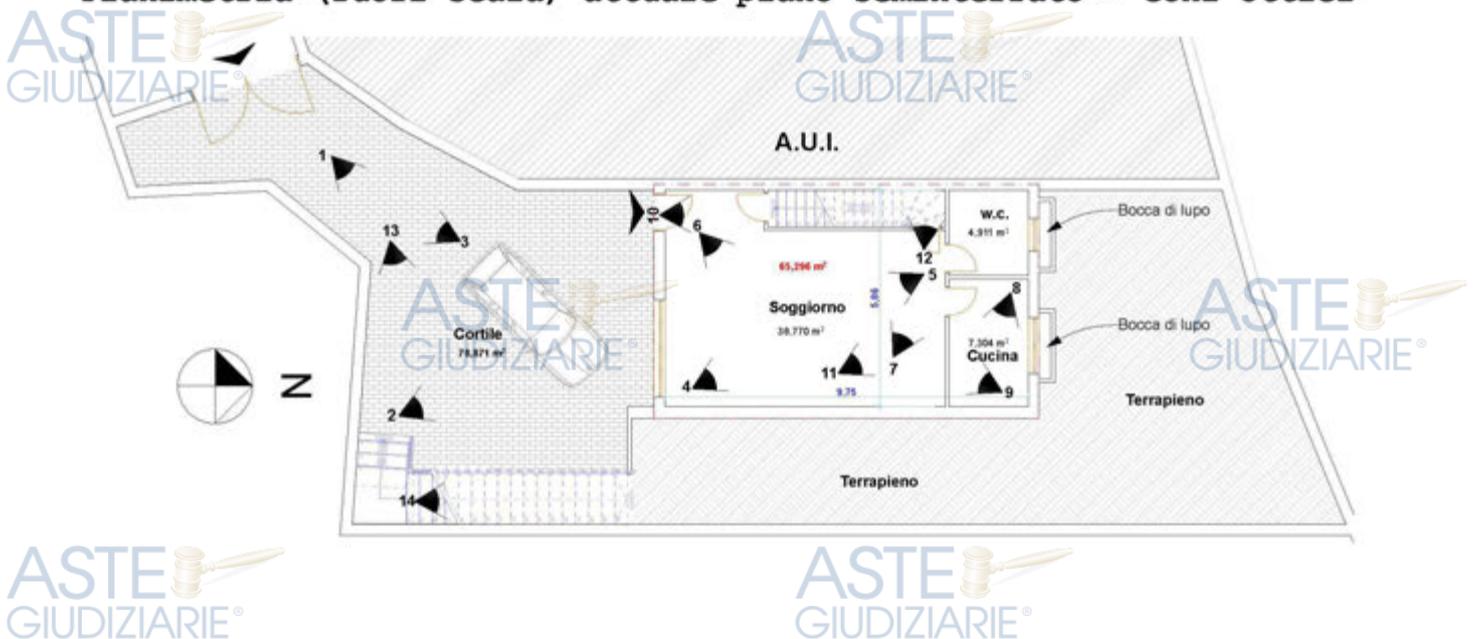


Composizione interna dell'immobile pignorato

Piano seminterrato, adibito ad autorimessa, per atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta(All.n.6).

Vi si accede dal cortile privato dal lato Sud, sia attraverso portoncino di ingresso blindato avente luce netta pari a m 1,00, sul lato sinistro, che da infisso a quattro ante in legno con vetrocamera, avente luce netta pari a m 2,50. La zona destinata a garage, attualmente adibita a soggiorno, ha una superficie di mq 39,00, sul lato Ovest è posizionata la scala in cls armato, di collegamento al piano terra. Sul lato Nord, sono ubicati una cantinola e un wc, di superfici pari a mq 7,30 e mq 4,90. Attualmente la cantinola è adibita a cucina. L'altezza rilevata è pari a m. 2,50.

Planimetria (fuori scala) attuale piano seminterrato - coni ottici









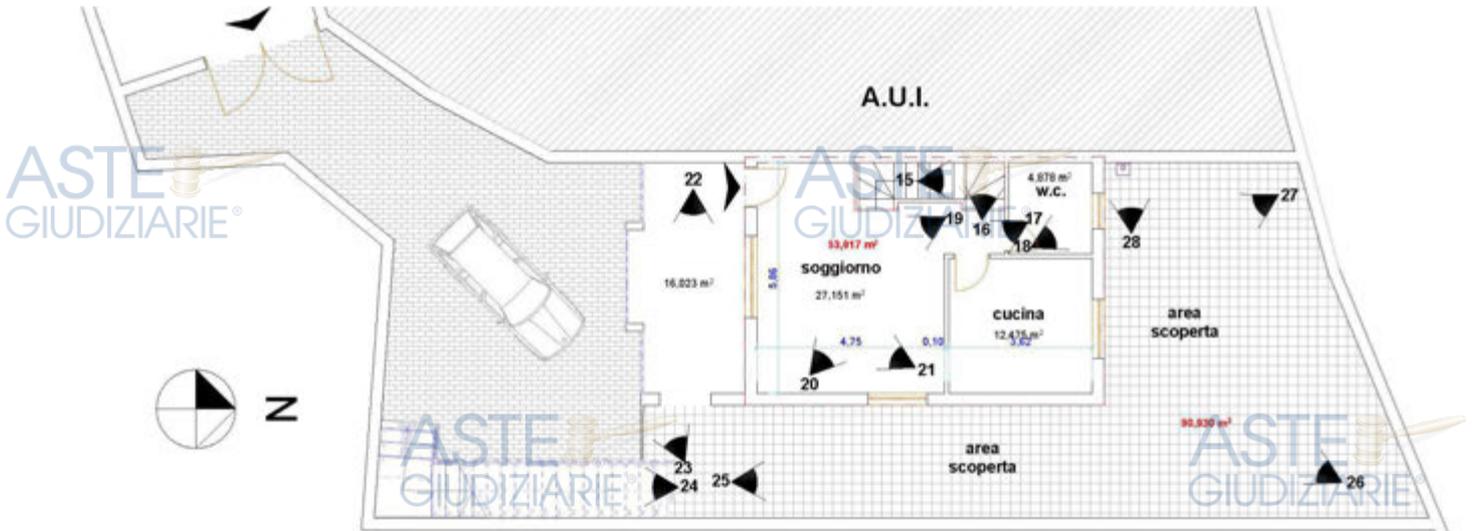
**Piano terra**

L'accesso è consentito sia internamente, tramite scala dal piano seminterrato, che mediante scala esterna posizionata sul lato Est del cortile con smonto in area scoperta pertinenziale e ingresso dal balcone con portoncino ubicato sul lato Sud, varcato il quale ci si immette nella zona soggiorno di estensione pari a mq 27,15, sulla quale si aprono gli ingressi, nella parte Nord, della cucina e un w.c. di superfici pari a 12,47 mq e mq 4,88. L'area scoperta si estende in direzione Nord-Est per circa 90 mq ed è accessibile anche dalla cucina sul lato Nord, mediante portafinestra a due ante, di luce netta pari a m 1,50. Lo stato manutentivo è buono, non si riscontrano criticità, le aperture, posizionate sui lati Nord, Est e Sud, consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti, l'altezza interna rilevata è di m 2,70.

ASTE GIUDIZIARIE®	Ambiente	Soggiorno	Cucina	W.C.	Superficie Utile
----------------------	----------	-----------	--------	------	---------------------

mq	27,15	12,50	4,90	44,50
----	-------	-------	------	-------

Planimetria (fuori scala) attuale piano terra - con ottici





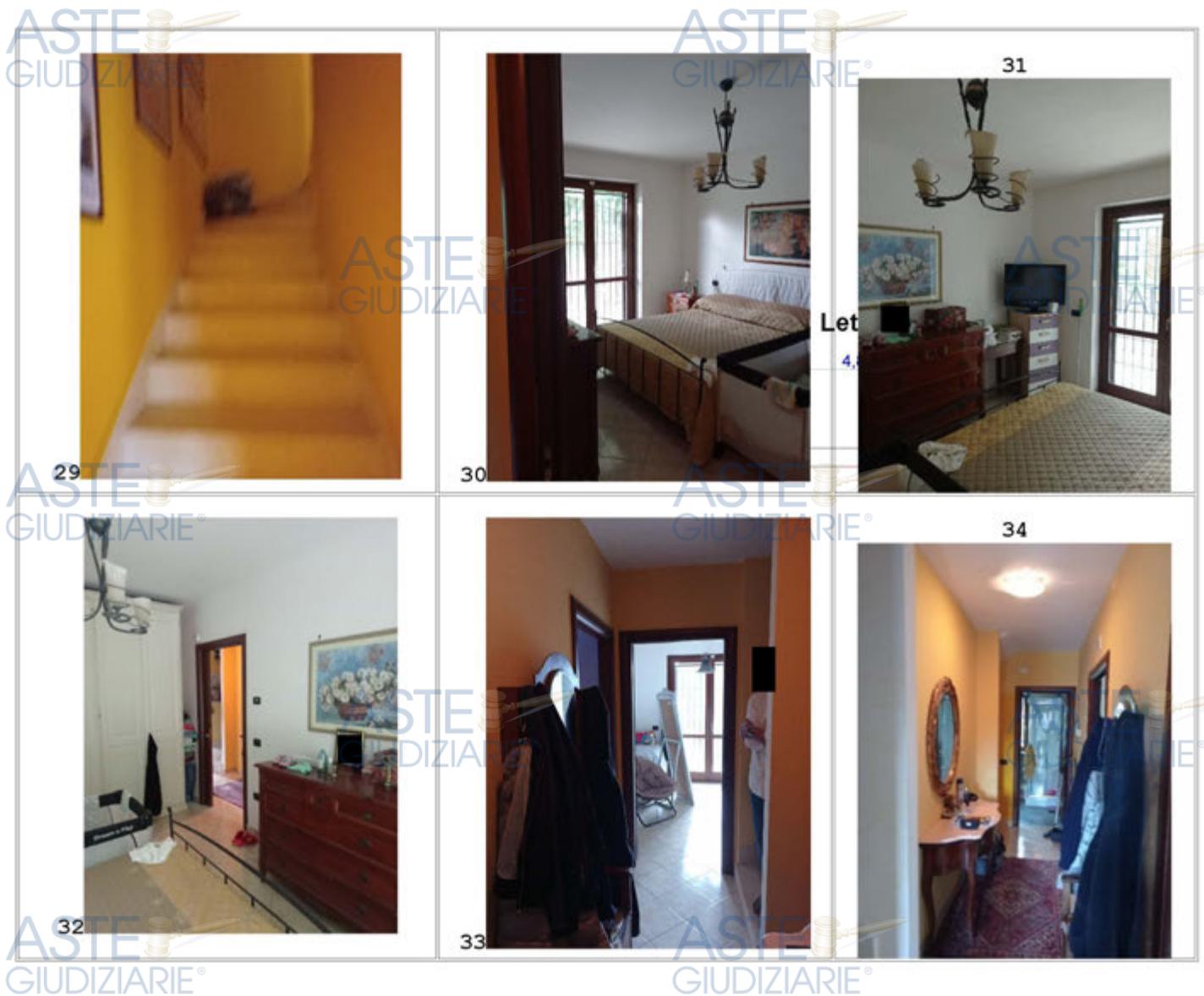


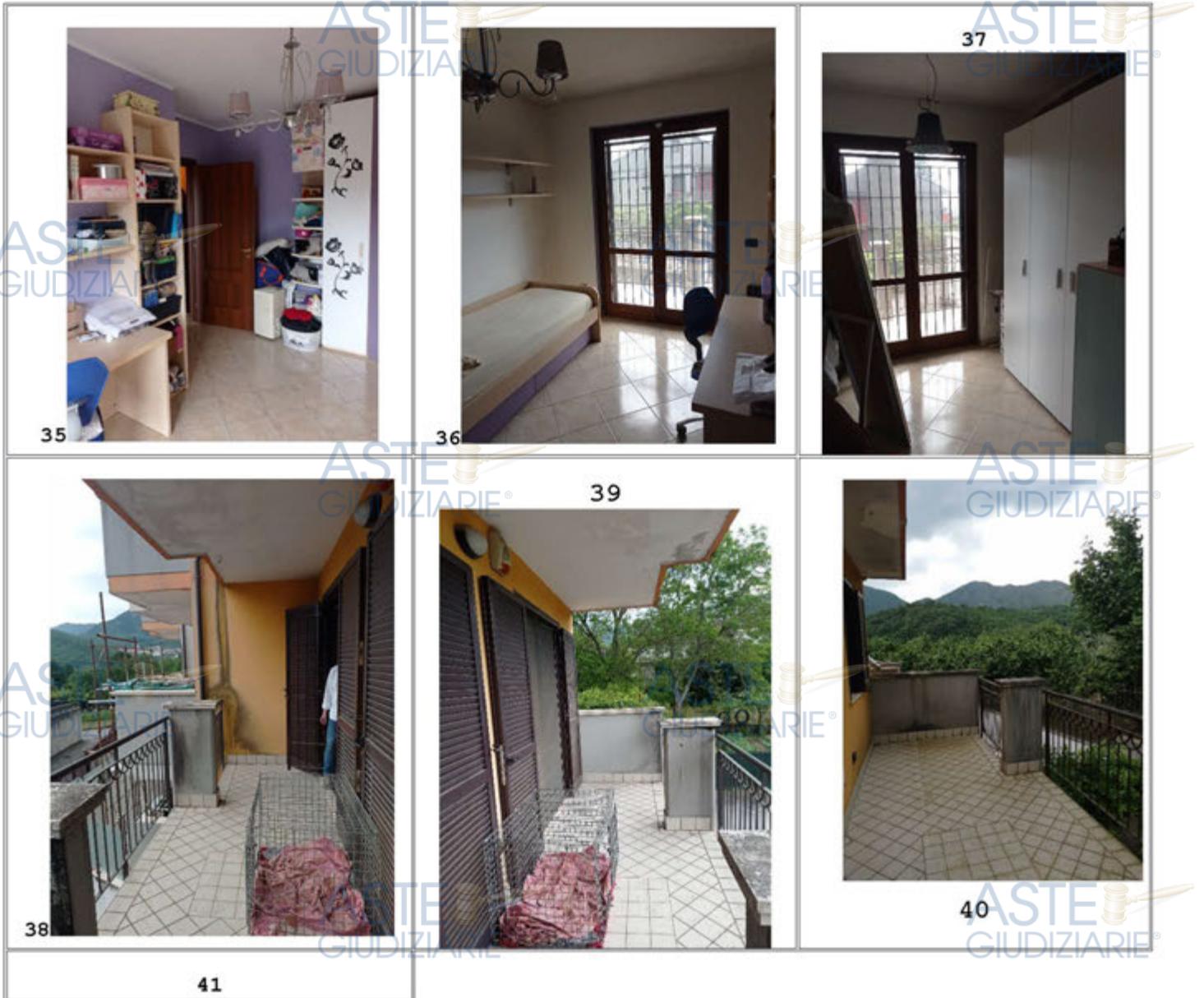
**Piano primo**

Proseguendo per la scala interna sul lato Ovest, si raggiunge il primo piano, dove tramite disimpegno di circa 5,60 mq, si accede al w.c. di 5,00 mq e alla camera da letto 1 di 16,70 mq, con orientamento Nord, alle camere da letto 2 e 3, orientate a Sud, rispettivamente di 14,00 mq e 9,00 mq. Tutti gli ambienti hanno affaccio sui relativi balconi a Nord e a Sud. Lo stato manutentivo è buono, non si riscontrano criticità, le aperture, posizionate sui lati Nord e Sud, consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti, l'altezza interna rilevata è di m 2,70.

Ambiente	Disimp.	W.C.	Letto 1	Letto 2	Letto 3	Superficie Utile
mq	5,60	5,00	16,70	14,00	9,00	50,30

Planimetria (fuori scala) attuale piano primo - coni ottici





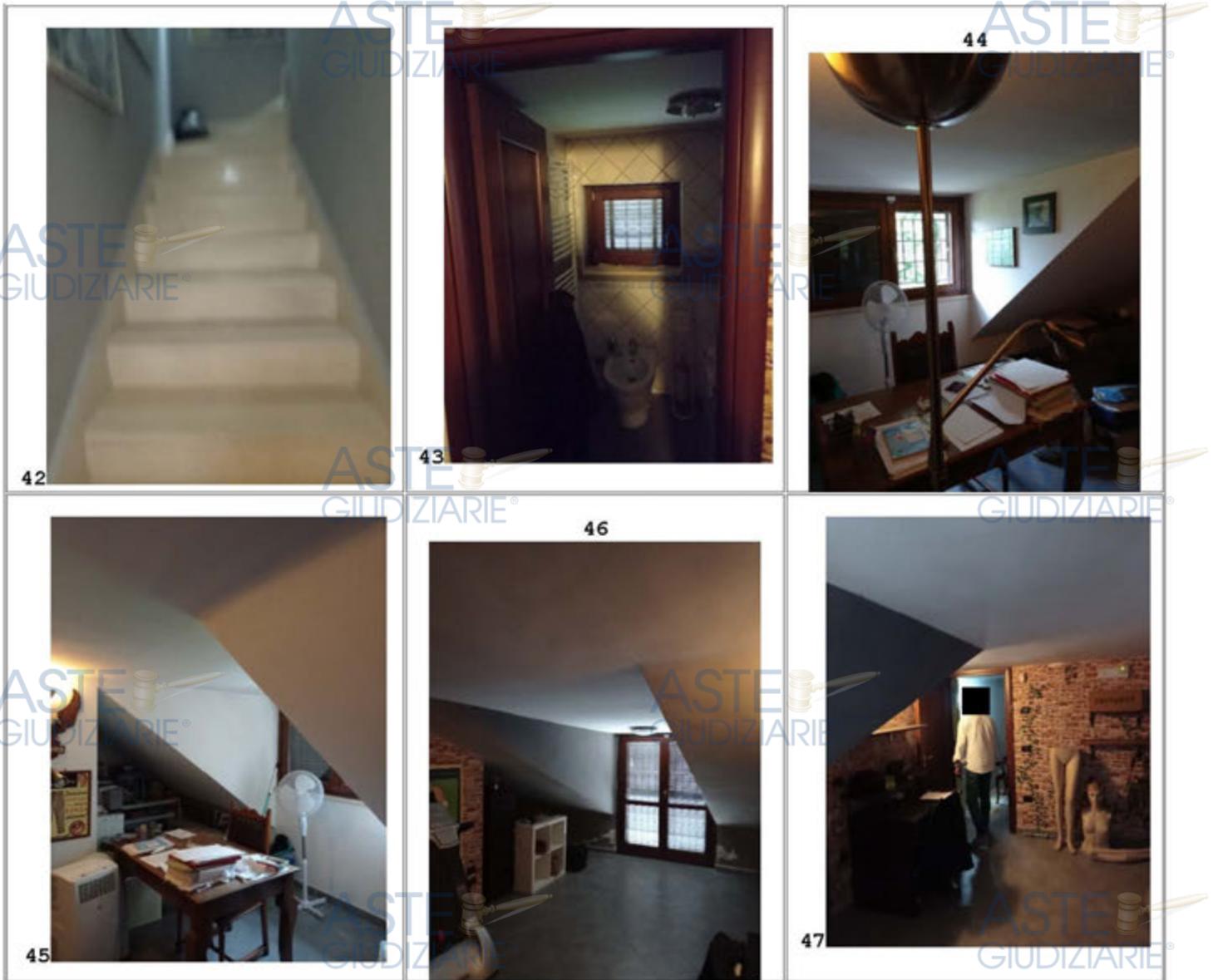


**Secondo piano - sottotetto.**

Livello a destinazione non abitativa da considerare come accessorio direttamente collegato tramite scala interna alla sottostante unità immobiliare, con copertura mista a falde e piana, avente altezza minima pari a 0,60 m e massima di 2,00 m. Attualmente sul lato Est è stato realizzato un w.c., dotato di luce, a Nord è presente una finestra e a Sud una portafinestra tramite la quale si accede al balcone. La zona con altezza maggiore di m 1,50, da considerare ai fini del calcolo della superficie commerciale, è di 39,00 mq.

**Planimetria (fuori scala) attuale piano sottotetto - coni ottici**







Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021



**Attestato di prestazione energetica**

L'immobile in oggetto (A/7) rientra nella categoria di opere per cui è obbligatorio la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della legge 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n.63 del 04/06/2013. Dagli atti reperiti, è emersa una certificazione energetica allegata all'atto di compravendita risalente al 2012, non utilizzabile per scadenza dei termini di validità e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere la certificazione ex novo (All.n.7).

**QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Il villino indipendente, a schiera, è attualmente distinto in Catasto con i seguenti dati:

1. **Immobile** in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi è riportato in ditta GIORDANO Angela nata a SALERNO (SA) il 28/11/1990, in **piena proprietà per la quota pari a 1/1** - fol. 10 - p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T - 1-2 - Cat. **A/7** - Cl. 4 - vani 8,5- sup.cat. mq 177 - R.C. Euro 1.273,07.

Storia catastale

• **Situazione dell'unità immobiliare** dal **20/11/2008**: fol. 10 - p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T - 1-2 - Cat. **A/7** - Cl. 4 - vani 7 - R.C. Euro 1.048,41; COSTITUZIONE del 20/11/2008 Pratica n. SA0554769 in atti dal 20/11/2008 COSTITUZIONE (n. 12886.1/2008)

• **Situazione dell'unità immobiliare** dal **01/10/2009**: fol. 10 - p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T - 1-2 - Cat. **A/7** - Cl. 4 - vani 8,5 - R.C. Euro 1.273,07; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 Pratica n.SA0471796 in atti dal 01/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54772.1/2009).

• **Situazione dell'unità immobiliare** dal **20/03/2015**: fol. 10 p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T-1-2 - Cat. **A/7** - Cl. 4 - vani 8,5 - R.C. Euro 1.273,07; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n.SA0089336 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33949.1/2015). **Mappali Terreni Correlati**: Codice Comune A674 - Foglio 10 - Particella 3033\*

• **Situazione dell'unità immobiliare** dal **09/11/2015**: fol. 10 p.lla 1033 - Sub 4, VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC, Edificio B, Scala U Interno 3 Piano S1-T-1-2 - Cat. **A/7** - Cl. 4 - vani 8,5 - Sup. cat. Totale: 177 m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte\*\*:165 m<sup>2</sup>- R.C. Euro 1.273,07; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. **Mappali Terreni Correlati**: Codice Comune A674 - Foglio 10 - Particella 3033\*

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 3033 Superficie are 7 ca 97.

ex

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 2764 Classe 3 Superficie are 7 ca 97 Reddito dominicale euro 12,55 Reddito agrario euro 6,59

ex

\*Catasto terreni di BARONISSI (SA) Foglio 10 Particella 614 Classe 3 Superficie are 19 ca 41 Reddito dominicale euro 30,57 Reddito agrario euro 16,04.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 27 /I 0/2008 protocollo n. SA0498 138 in atti dal 27/10/2008 (n. 498138.1/2008)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/05/2006 protocollo n. SA0175691 in atti dal 26/05/2006 (n. 175691.1/2006)

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 02/05/2005 protocollo n. SA0223408 in atti dal 19/07/2005 TRASCRIZIONE 16095/2005 (n. 19915.1/2005)

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 18/06/1992 protocollo n. 185737 in atti dal 04/04/2003 T. M.622/92 (n. 622.1/1992)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1973

- **Situazione degli intestati dal 20/11/2008:** *omissis*, Proprietà 1/1 fino al 26/03/2009

- **Situazione degli intestati dal 26/03/2009:**

- o *omissis*. Proprietà 1/2 fino al 19/01/2012. Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 96080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14940.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/04/2009.

- o *omissis*. Proprietà 1/2 fino al 19/01/2012. Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 96080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14940.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/04/2009.

- **Situazione degli intestati dal 19/01/2012:**

*omissis*, proprietà 1/1. Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 38992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3979.1/2012 Reparto PI di SALERNO in atti dal 31/01/2012.

**Pertanto in considerazione degli accertamenti eseguiti, si precisa quanto segue:**

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali.
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, non sono state rilevate delle difformità, ad eccezione della destinazione d'uso del piano seminterrato da adibire esclusivamente ad autorimessa, come da atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta e del bagno realizzato nel sottotetto non abitabile.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di villino a schiera indipendente articolato su quattro livelli, con scala interna, di cui due fuori terra a destinazione residenziale, un piano interrato destinato a cantinola e autorimessa e un piano sottotetto. Cucina, soggiorno e bagno sono ubicati al piano terra, con balcone a Sud e ampia zona scoperta a Nord. Il primo piano è costituito da tre camere da letto e un bagno, due balconi a Nord e Sud. L'immobile è dotato di superfici esterne destinate a verde privato. Situato alla frazione Antessano del Comune di Baronissi, con accesso da Via Giuseppe Bianco, mediante una strada privata, individuato con il civico 35/D, ubicato ai margini del centro, fa parte del tessuto urbano di recente formazione consolidato.

**Confina a Nord** con terrapieno, **Sud** con il cortile a **Est** con p.lla 2765 e a **Ovest** con Sub 3.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi è riportato al foglio 10 - p.lla 3033 - sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in virtù di Permesso a C n.26 del 20.04.2006 rilasciato dal Comune di Baronissi, nonché delle successive varianti di cui alle Denunzie di Inizio Attività presentate al Comune di Baronissi in data 27.09.2007, prot.21828, in data 11.08.2008, prot.18899, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro **172.890,00.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.....*

Relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/01/2021, Numero di repertorio 82/2021 trascritto il 12/02/2021 ai nn. 5383/4322 a favore di LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA Codice fiscale 1497856100, si riporta quanto segue:

- All'esecutato, *omissis*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2012 (All.n.5), Numero di repertorio 38992/17136, Notaio FRAUENFELDER BRUNO, Sede SALERNO trascritto il 31/01/2012 nn. 4604/3979 da potere di *omissis*
- A *omissis*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Baronissi, Foglio 10, Particella 3033, Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 26/03/2009, Numero di repertorio 96080/36582, Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) trascritto il 24/04/2009 nn. 18879/14940 da potere di *omissis*
- A *omissis*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di permuta del 02/10/2006 Numero di repertorio 89861/33067 Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) trascritto il 23/10/2006 nn. 56144/34257 da potere di *omissis*.
- A *omissis*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 02/05/2005 Numero di repertorio 31726/3960 Notaio BARBARITO GIULIA Sede BARONISSI (SA) trascritto il 09/05/2005 nn. 22627/16095 da potere di *omissis*

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

L'immobile è stato edificato in virtù' dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- P.di C. n.26 del 20.04.2006;
- Voltura n.72 del 14.12.2006;
- D.I.A. (variante)prot. N. 21828 del 27/9/2007;
- D.I.A. (variante)prot. N. 18899 del 11/8/2008 (All.n.8);

Le opere di costruzione sono state ultimate il 19/11/2008 giusta comunicazione del D.L. del 19/11/2008.

Il 4/12/2008 è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità (art.24 e 25 D.P.R. n.380/2001) (All.n.8).

Il 23/12/2008, venivano trasmessi i documenti integrativi richiesti, pertanto l'agibilità si intende attestata per la formazione del silenzio-assenso.

L'immobile è assoggettato nel vigente P.U.C. alle seguenti prescrizioni urbanistiche del Comune di Baronissi, come di seguito:

Zonizzazioni:

Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
--------	-------	-----------------	---	-------------	-------------

00010	03033	797,00			
	per	702,40	88,13	B	Zona B - Tessuto urbano di recente formazione consolidato
	per	94,60	11,87	VIA	Aree di Circolazione
<b>Vincoli:</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codifica</b>	<b>Descrizione</b>
00010	03033	797,00			
	per	797,00	100,00	SI	Siti archeologici vincolati e/o indiziati
	per	793,97	99,62	PCA	Perimetrazione Centro Abitato

**Riferimenti normativi:** N.T.A. → artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis.

**Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione. È ammesso aumento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti.

**Disciplina aree scoperte:** Le aree libere nella "Città da riqualificare" sono inedificabili. È possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero.

**Destinazioni d'uso consentite:** residenze, esercizi commerciali e di somministrazione, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni varie, attività ricettive, attrezzature per lo spettacolo, artigianato di servizio, servizi e attrezzature collettive, attrezzature di pubblico interesse.

Dal confronto dei grafici di progetto allegati alla D.I.A. (variante) prot. N. 18899 del 11/8/2008 (All.n.8) con lo stato di fatto rilevato durante l'accesso, non si evidenziano difformità. **Pertanto gli immobili sono legittimi e conformi.**

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 29.05.2023, come risulta anche dal verbale di sopralluogo redatto in quella occasione insieme al custode giudiziario, è stato possibile constatare che l'immobile sito nel Comune di Baronissi (SA) alla Via Giuseppe Bianco, n.35/D, oggetto di pignoramento, è nel possesso dell'esecutato.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto

procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;  
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;  
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;  
e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;  
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.....

Nel successivo elenco si riporta, in maniera sintetica, l'indicazione dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

• Pendenza di altre procedure esecutive sui medesimi beni → **NO**

• Pendenza di procedimenti giudiziari civili sui medesimi beni → **NO**

• Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa

coniugale → **NO**

- *Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici* → **NO**

- *Esistenza di regolamento condominiale* → **NO**

- *Atti impositivi di servitù* → **NO**

Nelle successive sezioni (A e B) sono indicati gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

1) Domande giudiziali → NO

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura →

destinazione d'uso del piano seminterrato da adibire esclusivamente ad autorimessa, come da atto di asservimento del 28.11.2008, Rep. n.95313, Racc. n.36148, Notaio Gustavo Trotta (All.n.6).

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge → NO

4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale → NO

- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici*  
*e di altro tipo → NO*

**Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

1. ISCRIZIONE NN. 68772/19671 del 19/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 15/12/2006 Numero di repertorio 90461/33386 Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA Codice fiscale O 1848410039 contro *omissis* capitale € 630.000,00 Totale € 1.260.000,00 Durata 15 anni. Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 2763 Particella 2764 Particella 2765, Baronissi Foglio 10 Particella 2763 Particella 2764 Particella 2765.

**A margine risultano:**

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 17266/1632 DEL 16/04/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/03/2009, Notaio TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Numero di repertorio 95992

**Foglio 10 Particella 3033 Subalterno 4 quota di euro 210.000,00 montante di euro 420.000,00**

2. ISCRIZIONE NN. 7369/831 del 26/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/10/2019 Numero di repertorio 9515 emesso da TRIBUNALE DI SALERNO Sede SALERNO

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto C/O A VV. FLORIMONTE, VIA SAN BENEDETTO 26, SALERNO),

contro *omissis* capitale € 39.000,00 Totale € 50.000,00.

**Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4.**

3. TRASCRIZIONE NN. 5383/4322 del 12/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/01/2021 Numero di repertorio 82/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Sede NOCERA INFERIORE (SA)

A favore di LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: AVV. ANTONELLA ARPAIA CODICE FISCALE RPANNL55D68L245V, VIALE ANTONIO GRAMSCI 20),

contro omissis

Grava su Baronissi Foglio 10 Particella 3033 Sub. 4

4. **Difformità urbanistico-edilizie** → dal confronto tra la

situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto non sono state riscontrate difformità.

5. **Difformità catastali** → dal confronto tra la situazione

reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

QUESITO N. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Nocera Inferiore, l'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali e l'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale della Campania, gli immobili oggetto di pignoramento **non ricadono su suolo demaniale.**

**QUESITO N. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il sottoscritto ha verificato che gli immobili in esame non sono gravati né da censo, né da livello o uso civico.

A tal riguardo, lo scrivente allega la certificazione rilasciata dall' Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima, Sez. Usi Civici della Regione Campania (All.n.9).

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'unità immobiliare è autonoma, pertanto non vi è condominio.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. 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 emessi 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.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);  
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);  
**precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che -alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione

rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

### Calcolo delle superfici

#### Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

#### Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### Criteria di Misurazione

#### *Vani principali e accessori diretti*

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

### Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

#### **Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### **Balconi, terrazzi e similari**

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Schema Generale dei coefficienti per il calcolo della Superficie Catastale

Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili	A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/9, A/11	A/7, A/8	B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7	C/1	C/6	A/10, B/8, C/2, C/3, C/5, C/7, C/4
<b>A1</b> Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>A2</b> Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali per unità appartenenti alle categorie C1 e C6.				0,50	0,50	
<b>B</b> Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se comunicanti con gli stessi.	0,50 (*)	0,50 (*)	0,50 (*)	0,50	0,50 (*)	0,50
<b>C</b> Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0,25 (*)	0,25 (*)	0,25 (*)	0,25	0,25 (*)	0,25
<b>D</b> Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente
<b>E</b> Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della u.s. trattata.	0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente	0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente	0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente
<b>F</b> Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenze esclusive della u.s. trattata.	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"  0,10 (*) per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5x A1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6x A1)	0,02 (*) per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6x A1)	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A1" + "A2" ragguagliata	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera "A1" + "A2" ragguagliata
<b>G</b> Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale				0,20		0,10

CRITERI GENERALI:

- 1 Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2 La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3 La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4 La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

(\*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2") (la superficie "A2" ragguagliata, è presa in considerazione solo ove presente).

Sup. lorda	Coeff. omogen.	Sup. omogen. mq	
Vani principali	114,00*	1	114,00*
Balconi	25,00	0,3	7,50

	27,00	0,1	2,70
Sottotetto con h> m 1,50	39,00	0,5	19,50
Autorimessa( 50 %)	65,00	0,5	32,50
<b>176,20</b>	<b>SUP. COMMERCIALE MQ</b>		

\*la superficie è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e graficamente definita dalle linee tratto-punto di colore rosso rappresentate nei grafici alle pagine 12-14-17-20. A tale superficie sono state sommate:

1. le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25
2. le pertinenze esclusive accessorie (box) a servizio dell'unità immobiliare considerare al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**Tabelle calcolo della superficie utile**

PIANO TERRA				
Ambiente	Soggiorno	Cucina	W.C.	Superficie Utile
mq	27,15	12,50	4,90	44,50

PIANO PRIMO						
Ambiente	Disimp.	W.C.	Letto 1	Letto 2	Letto 3	Superficie Utile
mq	5,60	5,00	16,70	14,00	9,00	50,30

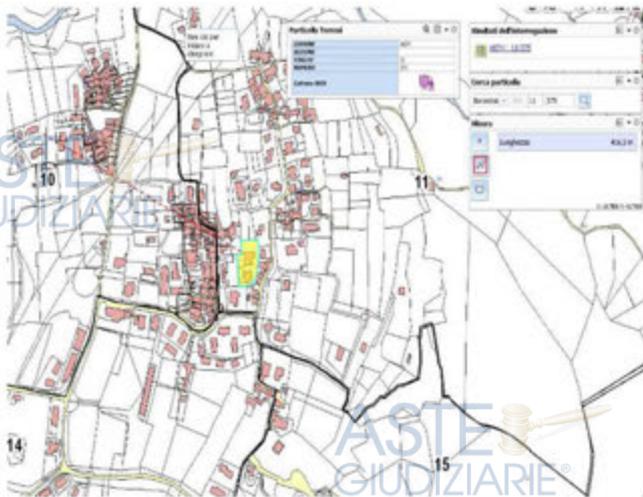
**TOTALE SUPERFICIE UTILE: MQ 95,00**

### **PROCEDIMENTO UTILIZZATO**

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject. Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono la data di vendita, la superficie principale, le superfici secondarie e lo stato di manutenzione esterna ed interna. Gli indici mercantili delle superfici secondarie sono stati applicati ponderando le superfici commerciali e sono stati ricavati, nel caso dei posti auto dal rapporto tra i prezzi unitari di vendita medi dei posti auto coperti e quelli delle abitazioni civili pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e negli altri casi dai rapporti di ponderazione indicati dal DPR 138/98. Il prezzo Marginale dello stato di manutenzione è stato ricavato mediante **Applicativo CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale Parametri DM 140/2012**, esso permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, calcolando il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

IDENTIFICAZIONE COMPARATIVI - tutti di categoria A/7 e ricadenti in zona OMI D/4





**VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE**

Comune: BARONISSI (SA)  
Frazione: ANTESSANO  
Dati catastali: Fg. 10, num. 3033, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	177,00	100%	177,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>177,00</b>

**CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	101.000	334.500	210.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	29/09/2023	06/12/2022	23/03/2021	19/01/2012
Differenziale (in mesi)	140	131	110	
Prezzo marginale	84	279	175	
Prezzo della caratteristica	11.760	36.549	19.250	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	210,00	240,00	171,00	177,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	481	1.394	1.228	
Differenziale	-33,00	-63,00	6,00	
Prezzo marginale	481	481	481	
Prezzo della caratteristica	-15.873	-30.303	2.886	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Scadente	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	1	2	2	2
Differenziale	1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	200	200	200	
Prezzo marginale	42.000	48.000	34.200	

Prezzo della caratteristica	ASTE GIUDIZIARIE®			42.000	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Nord-Est	Nord-Ovest	Sud-Ovest		Nord-Est		
<b>ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>							
Orientamento prevalente							
Valore numerico		1	1		5		1
Differenziale		0	0		-4		
Valore percentuale		1,25	0,50		0,75		
Prezzo marginale		1.263	1.673		1.575		
Prezzo della caratteristica					-6.300		
<b>AFFACCI</b>							
Affacci	3	3	3		1		
Valore numerico		3	3		3		1
Differenziale		-2	-2		-2		
Valore percentuale		10,00	10,00		10,00		
Prezzo marginale		10.100	33.450		21.000		
Prezzo della caratteristica		-20.200	-66.900		-42.000		
<b>RISULTATI</b>							
Prezzo corretto		118.687	273.846		183.836		
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>		565	1.141		1.075		
<b>Prezzo corretto medio</b>		<b>192.123</b>	<b>192.123</b>		<b>192.123</b>		
Scarto %		-38,22	42,54		-4,31		
Scarto assoluto		-73.436	81.723		-8.287		

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.085,44**

Valore catastale:	€ 160.406,82
Valore OMI:	€ 231.206,25
Valore stimato:	€ 192.122,88 = € 1.085,44 x m <sup>2</sup> 177,00
	Divergenza con stima monoparametrica 4,94%
	(€ 192.122,88 - € 183.077,00) / € 183.077,00
Valore stimato arrotondato:	€ 192.100,00

**VALORE STIMATO € 192.100,00**  
**(euro centonovantaduemilacento/00)**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 19.210,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità <b>(vedi quesito 6)</b> :	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 0,00</b>
<b><u>Valore da porre a base d'asta</u></b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b><u>€ 172.890,00</u></b>

**QUESITO N.13** - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto del presente pignoramento non comprendono quote indivise.

**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.

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 16.05.2018, in Baronissi, optando per il regime di **separazione dei beni**.

L'esperto stimatore, ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Baronissi (SA) alla G. Bianco, n. 35/D, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata ai creditori precedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 43 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Pompei, 4/1/2024



Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 - Cell.: 347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



Arch. Fabio Fiorenza



**Elenco allegati**



- **Allegato 0:** Ricevuta invio agli esecutati e al creditore precedente
- **Allegato 1:** Verbale accesso del 29.05.2023
- **Allegato 2:** Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia
- **Allegato 3:** Certificazione catastale
- **Allegato 4:** Certificazione notarile
- **Allegato 5:** Atto di COMPRAVENDITA del 19.01.2012
- **Allegato 6:** Atto di ASSERVIMENTO del 28.11.2008
- **Allegato 7:** APE e ricevuta di trasmissione
- **Allegato 8:** Documentazione urbanistica e grafici
- **Allegato 9:** Certificato Usi Civici
- **Allegato 10:** Atti di Compravendita beni comparabili - STIMA  
MCA



Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 1 - Verbale accesso del 29.05.2023**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 2 - Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 3 - CERTIFICAZIONE CATASTALE**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 4 - CERTIFICAZIONE NOTARILE**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 5 - Atto di COMPRAVENDITA del**  
**19.01.2012**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 6 - Atto di asservimento del 28.11.2008**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 7 - APE e ricevuta di trasmissione**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 8 - Documentazione urbanistica e grafici**





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 9 - Certificato Usi Civici**



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



**ALLEGATO 10 - Atti di Compravendita beni comparabili - STIMA MCA**





Arch. Fabio Fiorenza



Corso Umberto I, n.233 - 80058 - Torre Annunziata (NA)

Tel.: 081.856.25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - I SEZIONE CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ESEC.N.10/2021



