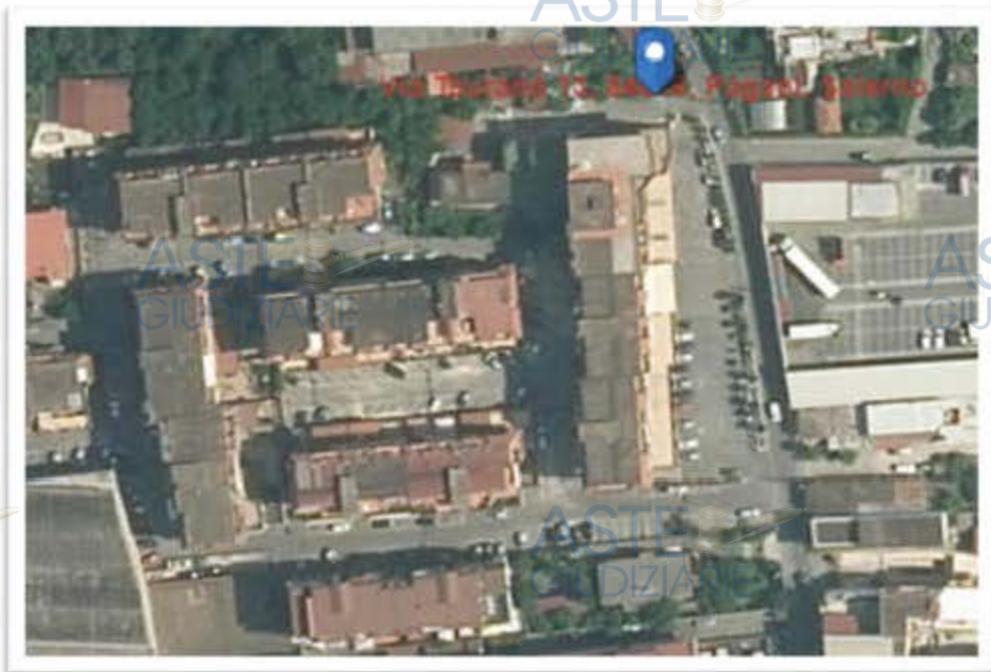


**TRIBUNALE DI
NOCERA INFERIORE**

**1° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA***



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 95/2019

**DSV S.P.A. (JULIET S.P.A.)
CREDITORE PROCEDENTE**

**OMISSIS
DEBITORE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA MARIA TROISI**

**ESPERTO CTU
ARCH. ANNA NAPOLI**

INDICE

INCARICO

PREMESSA - Attività peritali svolte

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO - Quesiti A-B-C-D-E-F-G-H:

A – VERIFICA DELLE COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C – STATO DI POSSESSO

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G – FORMAZIONE DEI LOTTI

H - VALORE DEL BENE E COSTI

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini, 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n° 1118 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore, il 15 del mese di aprile dell'anno duemilaventitre, veniva nominata dal G.E. dott. Luigi Bobbio in qualità di esperto, nella procedura esecutiva n. 95/2019, creditore DSV S.p.a. (*Juliet S.p.A. con sede in Siena, via Aldo Moro n. 13/15*) P.iva/C.F. 01461980524, debitore OMISSIS nata a Cava De' Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS e residente in Nocera Superiore (SA) alla via Pecorari n. 17, al fine di stimare il seguente immobile, nell'intera proprietà 1/1:

“Unità Immobiliare sita in Comune di Nocera Superiore alla via Indipendenza n. 42, Parco Mira, distinta con il numero due, composta da due garage, ripostiglio e cantina al piano primo sottostrada, salone, studio bagno, cucina e due terrazzi al piano primo, tre camere da letto, bagno, due w.c., ripostiglio e terrazzo al secondo piano, disimpegno, camera da letto, wc e terrazzo al piano terzo, il tutto collegato con scala interna. Confinante con nuova strada di piano regolatore, con via Indipendenza, con unità n. 1 e con unità n. 3, salvo altri. Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 1729, sub 2, via Indipendenza, Parco mira, p.t.-1-2-3-S1, cat. A/2, cl4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57, variazione del 30.11.2007 n. 44636.1/2007 in atii dal 30.11.2007, protocollo n. SA0598802”.

Gli immobili pignorati risultano nella piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, di OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS (*Allegato n. 1 – Visura catastale*).

A seguito dell'incarico ricevuto, si è proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica di stima. I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla valutazione dell'immobile suddetto, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica di stima, così distinta:

Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali

Parte 2 - Risposta ai quesiti

Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati online presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo planimetrie, mappe e visure catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Nocera Superiore (SA) - Ufficio Tecnico e Anagrafe e Stato Civile - per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed ispezione cartacea per le relative visure ipotecarie e per l'acquisizione dell'atto di compravendita del bene.

In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

- **in data 15/04//2023** – accesso online Ufficio Esecuzioni Immobiliari – prima sezione civile, del Tribunale di Nocera Inferiore, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- **in data 05/05/2023 e 08/06/2023** – accesso online Agenzia del Territorio – Servizi Catastali per acquisire visure, planimetrie e mappe catastali (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*);
- **in data 01/06/2023 e 08/06/2023** – previa comunicazione Custode Giudiziario viene effettuato accesso presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore (SA) alla via Indipendenza n. 12 (*Allegato n. 2 – Verbali di Sopralluogo*);
- **in data 08/06/2023** – Acquisizione durante il sopralluogo di Contratto di Locazione degli affittuari (*Allegati n. 3 – Contratto di locazione*);
- **in data 25/09/2023 e 14/01/2024** – accesso online Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'acquisizione della documentazione ipotecaria; (*Allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie*);
- **in data 25/09/2023** – Accesso presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno per ispezione cartacea ed acquisizione atto di Compravendita (*Allegato n. 5*);
- **in data 28/09/2023** - Accesso online all'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore per richiedere documentazione per verifica di regolarità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 6*);

- in data 04/10/2023 e 13/10/2023 accesso online Ufficio Anagrafe e stato civile Comune di Pagani (SA) e Cava De' Tirreni per rilascio estratto di matrimonio del debitore (*Allegato n. 7*);
- in data 20/10/2023 - Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (SA) per verifica di regolarità e conformità urbanistico/edilizia immobile e copia (*Allegato n. 9 e Allegato n. 10*);
- in data 06/11/2023 – Accesso presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno per l’acquisizione di quotazioni immobiliari nel Comune di Nocera Superiore e/o pubblicazioni vendite analoghe agenzie Immobiliari (*Allegato n. 11*);
- in data 27/12/2023 – Attestazione dell’Amministratore di Condominio (*Allegato n. 12*);
- in data 19/01/2024 – Trasmissione Relazione di Stima alle Parti; (*Allegato n. 15 – Ricevute*)

2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO (Capitoli A-B-C-D-E-F-G-H)

CAPITOLO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o*

cancellazione delle stesse; - Diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti -

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. autorizzata a consultare online previo giuramento, consisteva nei seguenti documenti:

- Atto di precetto del 02.10.2018 notificato il 07.11.2018 con il quale la Juliet S.p.a. intimava alla signora OMISSIS il pagamento in totale di € 150.825,09, oltre interessi al tasso convenzionale pattuito in contratto, maturati sulla quota capitale dalle singole scadenze delle rate e sul capitale estinto dal 01/04/2018 e sino all'effettivo soddisfo etc.;
- Atto di pignoramento immobiliare, notificato al debitore il 26/04/2019 dello studio legale avv. Girolamo Barbato con studio professionale in Salerno alla via Luigi Cacciatore n. 21 a favore del creditore procedente Juliet S.p.A. con sede legale in Siena, via Aldo Moro n. 13/14 contro OMISSIS come sopra generalizzata e residente in via Pecorari n. 17 in Nocera Superiore (SA) per i diritti 1/1 nella piena proprietà dell'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 1729, sub 2, Via Indipendenza n. 42, Parco Mira piani T-1-2-3-S1, categ. A/2, cl 4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57.
- Certificazione Notarile in atti, del notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), con studio professionale in Roma alla via Cardinal Luigi Trombetta n. 8 (*Allegato n. 0 – Relazione Notarile*).

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Veniva, pertanto, acquisita la seguente documentazione:

- PROVENIENZA DEL BENE:** E' stata acquisita presso Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Salerno - Ispezione cartacea, copia di Atto di compravendita, dal quale si evince che l'immobile pignorato è pervenuto al debitore sig.ra OMISSIS come sopra generalizzata, per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 16/09/2004, rogato dal notaio Fimiani Francesco di Nocera Superiore (SA) Rep. 112900/15940, trascritto il 22/09/2004 ai nn. 43381/33657 da potere della sig.ra OMISSIS nata a Nocera Inferiore (SA) il 05/04/1984 C.F. OMISSIS per la quota di 1/8, della sig.ra OMISSIS nata a Nocera Inferiore (SA)

il 03/02/1955, C.F. OMISSISB per la quota di 3/8 e del sig. OMISSIS nato a Nocera Inferiore (SA) il 20/07/1957 C.F. OMISSIS per la quota di 4/8

(Allegato n. 5 – Atto di Compravendita).

- E' stato acquisito estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Cava De' Tirreni del 13/10/2023, dal quale si evince che OMISSIS nato il OMISSIS a Nocera Superiore e OMISSIS nata a Cava De' Tirreni il OMISSIS hanno contratto matrimonio il 20/06/1985 in Cava De 'Tirreni (SA) e con dichiarazione all'atto di matrimonio di scelta di regime di separazione dei beni (Allegato 7 – Estratto di matrimonio).

Pagina | 7

CAPITOLO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc);

A seguito dei sopralluoghi effettuati congiuntamente con Custode Giudiziario il 01.06.2023 ed il 09/06/2023 è stato accertato che la tipologia del bene pignorato è **una villetta a schiera sita alla via Indipendenza n. 42, in complesso residenziale denominato "Parco Mira". La villetta ha un giardino/terrazzo pertinenziale esclusivo ed un ingresso indipendente da strada collegata con via Indipendenza. E' articolata da piano cantinato/garage, piano seminterrato/terra, piano rialzato, piano primo e piano copertura con terrazzo. E' riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 1729, sub 2, via Indipendenza, Parco mira, cat. A/2, cl.4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57 (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale);**

-i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastali agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

I dati reali ed attuali coincidono con quelli indicati nei titoli, nell'atto di pignoramento, nonché nella documentazione ipocatastale e certificazione notarile.

DATI CATASTALI: *La villetta è riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 1729, sub 2, via Indipendenza, Parco mira, cat. A/2, cl4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57 (Allegato n. 1 – Documentazione catastale)*

Pagina | 8

INTESTATI CATASTALI: OMISSIS nata a Cava De' Tirreni (SA) il OMISSIS Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Geoportale Provincia di Salerno – Ortofoto catastale

- La superficie commerciale ed utile:

La villetta a schiera è costituita da più piani e per maggiore comprensione i vari piani vengono denominati come indicato nell'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso l'archivio storico del comune, di cui alla Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1978 prot. n. 9279:

- Pianta del piano cantinato/garage: Superf. non residenziale mq 124,32, altezza ml 2,45

- **Pianta del piano seminterrato:** Superf. Residenziale accessoria interna mq 108,50, altezza ml 2,53; superficie accessoria esterna mq 242,00;

- **Pianta del piano rialzato:** Superf. Residenziale mq 83,60 altezza ml 2,87; superf. accessoria esterna terrazzi mq 41,50;

- **Pianta del piano primo:** Superf. residenziale mq 83,60 altezza ml 2,87; superf. accessoria terrazzi mq 14,50;

- **Pianta del piano copertura:** Superficie non residenziale mq 47,67 altezza ml 2,30; superf. accessoria terrazzi mq 54,00. Da cui

Totale Superficie residenziale (Pianta Piano rialzato e Piano Primo): 167,20 mq

Totale Superficie Accessoria interna residenziale (Piano seminterrato- Tavernetta): 60,83 mq

Totale Superficie Accessoria interna non residenziale (Pianta garage/cantinato/Piano Copertura): 171,99 mq

Totale Superficie Accessoria Esterna (Terrazzi e area pert./giardino ai vari livelli): 352,00 mq

- La loro tipologia e natura, reale e catastale (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale):

La tipologia edilizia è A/2 - Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

- Tutti i riferimenti catastali attuali;

I riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

CONFINI: La villetta a schiera confina con nuova strada di piano regolatore, con via Indipendenza, con unità n. 1 e con unità n. 3 salvo altri.

- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Alla villetta a schiera si accede da cancello pedonale e da corsia carrabile che si collega con piano garage/cantinato. Dal cancello pedonale si accede a corte pertinenziale esterna esclusiva, caratterizzata da quote diverse e da scalini e piccole rampe di collegamento, nonchè rampa di

collegamento con il piano seminterrato adibito a tavernetta con camino ed ampi spazi e rifinita con materiali di pregio. L'area esterna pertinenziale è per la maggior parte pavimentata in cotto per esterno e per una minor parte a giardino con aiuole piante e vasi e muretti rivestiti in pietra. Sull'area insiste una struttura portante e copertura in legno lamellare e vetro di chiusura con porte scorrevoli in pvc e con all'interno un forno e dalle ricerche effettuate senza titolo edilizio. Dal cancello principale pedonale, percorrendo una rampa di scale di circa n. 15 gradini, si giunge, ad uno spazio sosta, dal quale si accede alla porta di ingresso principale del piano rialzato con ingresso nel salone. Gli interni della villetta con i vari piani, ottimamente rifiniti, sono collegati da una scale elicoidale rivestita in parquet e parapetto con sovrastante coprifuoco in ceramica vitrese. Gli ambienti al piano seminterrato e rialzato sono rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato tipo cotto con rosoni decorativi in alcune zone centrali, mentre al piano primo la zona letto e piano copertura la pavimentazione è in parquet. Gli ambienti sono tinteggiati con cura e con diverse tonalità, con zone controsoffittate e con faretti di illuminazione. Un locale bagno è realizzato al piano seminterrato, al piano rialzato ed al piano secondo di copertura, mentre al piano primo, le tre camere da letto hanno il bagno in camera. L'ampio locale bagno di pertinenza della camera 2 è dotato di termo arredo, vasca idromassaggio, doccia e due lavabi con grande specchio incassato nel rivestimento di pregio delle pareti. Tutti i bagni presentano ottime rifiniture e sono in ottimo stato. Al piano copertura è stata realizzata una veranda in pvc e vetro con una funzione di angolo cottura e dalle ricerche effettuate senza titolo edilizio. Si evidenzia altresì che tutte le aperture (balconi e finestre) sono dotate di inferriate di protezione dal piano cantinato al piano copertura (Allegato n. 13 – Documentazione fotografica).

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Nocera Superiore, il complesso residenziale di cui è parte la Villetta a schiera è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 50 del 02/05/1979 e Concessione Edilizia in Variante n. 77 del 06/07/1982 prot. n. 9279. **Le superfici degli ambienti del piano cantinato/garage, del piano seminterrato, del piano rialzato, del piano primo e del piano copertura saranno differenziate a seconda della loro destinazione d'uso in superficie residenziale, superficie residenziale accessoria, superficie non residenziale e superficie pertinenziale esterna, e, di tale differenziazione, si terrà conto nel calcolo della superficie ragguagliata ai fini della stima immobiliare.** La villetta a schiera,

è articolata come segue (*Allegato n. 8 – Planimetria dello stato dei luoghi - Allegato n. 13 - Documentazione Fotografica*):

- **Pianta del piano cantinato/garage:** Superf. non residenziale mq 124,32, altezza ml 2,45 e Composta da zona garage mq 99,58, ripostiglio mq 12,00, Cantina mq 12,74;

- **Pianta del piano seminterrato:** Superf. residenziale accessoria mq 108,50 (*ambiente di mq 63,00 ed ambiente di mq 34,00, ripostiglio mq 6,00 e wc mq 5,50*); altezza ml 2,53; superficie pertinenziale esterna mq 242,00 ed articolata in

Si precisa che allo stato è utilizzato come tavernetta con zona cucina/pranzo e zona camino e zona soggiorno;

- **Pianta del piano rialzato:** Superf. residenziale mq 83,60 (*cucina mq 13,90, camera mq 13,47, Salone mq 50,36 e bagno mq 4,26*) altezza ml 2,87; superf. access. terrazzi mq 41,50,;

- **Pianta del piano primo:** Superf. residenziale mq 83,60 (*camera 1 mq 17,13 con bagno mq 4,35, camera 2 mq 15,67 con bagno mq 15,68, camera 3 mq 14,75 con bagno mq 5,76*); altezza ml 2,87; superf. access. balcone mq 14,50,

Pianta del piano copertura: Superficie non residenziale mq 47,67 (*ambiente mq 36,22, bagno mq 6,12, ripostiglio mq 5,33*) altezza ml 2,30, terrazzo mq 54,00 + veranda mq 11,28). **Non presenta altezza minima per superficie accessoria residenziale.**

Per quanto riguarda le rifiniture dell'appartamento si sono rilevate le seguenti caratteristiche (*Allegato n. 13 – Documentazione fotografica*):

- La Porta di ingresso è in legno del tipo blindato;
- Pavimento zona giorno in gres porcellanato finto cotto;
- Pavimento piano zona notte in parquet di ciliegio;
- Scala di collegamento dei vari piani in parquet;
- Rivestimento pareti tavernetta è con tozzetti di in ceramica vietrese di colore chiaro di dimensioni cm 10 cm x 10 cm;
- Le camere da letto al piano primo sono collegate internamente con bagno pertinenziale. Una delle tre camere è dotata di cabina armadio ed ampio bagno con vasca idromassaggio doccia e doppio lavabo. Tutti i bagni ai vari piani sono di ottime rifiniture
- Infissi esterni in legno con persiane avvolgibili pvc e con protezione di inferriate in ferro per tutti i piani;

- La porta dell'ingresso al cantinato/garage è composta da porta basculante composta da lame rettangolari color marrone;
 - Le porte interne sono in legno laccato bianco;
 - La Tinteggiatura varia di colore e di tipologia ai vari piani e si differenzia secondo i vari ambienti anche con controsoffittature e faretti;
 - Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
 - Impianto videocitofonico;
 - L'impianto elettrico sotto traccia;
 - Al piano seminterrato, tavernetta è stato realizzato un angolo in mattoncini con forno a legna e con camino;
 - Non vi è l'ascensore;
- Lo stato dell'immobile è in ottimo stato:

CONSISTENZA

Si riportano nel prospetto che segue le superfici utili residenziali e non residenziali dei vari ambienti dell'unità immobiliare e di quelli pertinenziali:

Pianta del piano cantinato/Garage:

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale Mq
Garage		99,58
Ripostiglio		12,00
Cantina		12,74
TOTALE		124,32

Pianta del piano Terra /seminterrato (Tavernetta):

Ambienti	Superficie accessoria interna Residenziale Mq	Superficie accessoria esterna Mq
Ambiente	63,00	
Ambiente	34,00	
Ripostiglio	6,00	
Bagno	5,50	
Area Esterna/Giardino		242,00
TOTALE	108,50	242,00

Pianta del piano rialzato:

Ambienti	Superficie accessoria interna Residenziale Mq	Superficie accessoria esterna Mq
Cucina	13,90	
Camera/Studio	13,47	

Salone	50,36	
Bagno	4,26	
Terrazzi		41,50
TOTALE	83,60	41,50

Pianta del piano Primo:

Ambienti	Superficie accessoria interna Residenziale Mq	Superficie accessoria esterna Mq
Camera 1	17,13	
Camera 2	15,67	
Camera 3	14,75	
Bagno	5,76	
Terrazzi		14,50
TOTALE	83,60	14,50

Pagina | 13

Pianta del Piano Copertura:

Ambienti	Superficie non residenziale interna Mq	Superficie accessoria Esterna Mq
Ambiente	36,22	
Bagno	6,12	
Ripostiglio	5,33	
Terrazzo + Veranda		54,00 + 11,28
TOTALE	47,67	65,28

Le superfici sopra indicate sono state considerate *al netto calpestabili*, quindi al netto delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, attualmente in corso di adozione presso l'Agenzia del Territorio. Si evidenzia nel caso in specie che le Pertanto, per i manufatti esistenti.

- Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato i parametri da utilizzare per le “Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (*bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.*) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

nel caso in esame mq 167,20 x 100% = mq 167,20 (*superficie ragguagliata abitazione – Piano rialzato e piano primo*)

2. Superficie accessoria ai vani principali, interna, residenziale (*tavernetta bagni, ripostigli, ecc.*) si calcolano al massimo al 30% della superficie;

nel caso in esame mq 108,50 x 60% = mq 65,10 (*superficie accessoria residenziale interna ragguagliata – Piano seminterrato/Tavernetta*)

3. Superficie accessoria interna non residenziale (*cantinato/garage/piano copertura.*) si calcola al massimo al 30% della superficie;

nel caso in esame mq 171,99 x 30% = mq 51,59 (*superficie accessoria interna non residenziale ragguagliata*):

4. balconi, terrazze e similari (*corridoio di accesso esterno*):

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%; da cui

nel caso in esame (Terrazzi, balconi e area pert./giardino): Totale mq 352,00

Mq 25,00 x 0,30 = mq 7,5 Mq 327,00 x 0,10 = mq 32,70 Totale mq = mq 40,20

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate dell'immobile:

	Superficie (mq)	K	Superficie ragguagliata (mq)
<i>Abitazione</i>	167,20	1,00	167,20
<i>Tavernetta</i>	108,50	0,60	65,10
<i>Cantinato/Garage/piano copertura</i>	171,99	0,30	51,59
<i>Area pertinenziale esterna</i>	352,00	0,25/0,10	40,20
Totale Superficie utile ragguagliata			324,09

La villetta si presenta in un ottimo stato di conservazione (*Allegato n. 13 – Documentazione Fotografica*). Si precisa che l'immobile è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia 50 del 02/05/1978 e Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982 rilasciata alla ditta S.n.c. Ciancone Basilio & Figli. Dal confronto con il progetto autorizzato "Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982". Si evidenzia che rispetto allo stato dei luoghi rilevato per quanto è stato possibile accertare sono emerse le seguenti difformità:

1. Modifiche interne delle pareti e dei bagni ai vari piani.
2. Realizzazione senza titolo di Veranda sul terrazzo di copertura di mq 11,28 ed h 2,30;
3. Realizzazione senza titolo di struttura in legno lamellare con chiusura in pvc e vetro in area pertinenziale esterna al piano rialzato di mq 15,70 ed h 2,70;
4. Il piano copertura di progetto non presenta una pianta nel dettaglio, ma dalla sezione si è potuta verificare l'altezza di progetto di ml 2,20. E' allo stato attuale un ambiente ben rifinito con locale wc e locale cabina armadio;
5. Modifica delle altezze rispetto al progetto autorizzato. Dal confronto tra la somma tra la somma delle altezze interne accertate in sede di sopralluogo dalla scrivente e la somma delle altezze interne indicate nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 50 del 02/05/1978 e di seguito esplicitate, per quanto è stato possibile accertare non vi è stato aumento di cubatura:

Pianta del piano cantinato/garage: altezza ml 2,45 invece di ml 2,30 di progetto;

Pianta del piano seminterrato: altezza ml 2,50 invece di ml 2,50 di progetto;

Pianta del piano rialzato: altezza ml 2,87 invece di ml 3,00 di progetto;

Pianta del piano primo: altezza ml 2,87 invece di ml 3,00 di progetto;

Pianta del piano copertura: altezza ml 2,30 invece di ml 2,20 di progetto;

Totale altezze interne attuali ml 13,01 - Totale altezze interne di progetto ml 13,00

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Non si riscontrano eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali all'infuori di quelle indicate nell'atto di provenienza del bene (*Allegato n. 5 – Atto di Compravendita*).

Si allega alla presente:

- Rilievo fotografico (*Allegato n. 13 – Documentazione Fotografica*);
- Planimetria Rilievo piano/altimetrico: Piano Cantinato/Garage, piano terra/seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano copertura (*Allegato n. 3*);
- Planimetrie Catastali di tutti i piani della Villetta (*Allegato n. 1*);

- Elaborati grafici di cui al Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982 (*Allegato n. 9 e Allegato n. 10*).

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinentiali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. r 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Pagina | 16

Non è stato acquisito Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di “Villetta a schiera” sita in area “urbana”. E’ stata acquisita presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno l’estratto di mappa riferito alla particella 1729 del foglio 4 del Comune di Nocera Superiore (SA) (*figura 1 - Allegato 1 – documentazione catastale*).



Fig. 6 - Estratto di mappa riferimento particella 1729, foglio 4
Comune di Nocera Superiore (SA)

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

-i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati identificativi dell'immobile che si rilevano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli catastali attuali e con quelli pregressi nel ventennio precedente (Allegato n. 1; Allegato n. 4 e Allegato n. 5).

2)Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi .

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari

arch. Anna Napoli

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 951686 – cell. +39 334 3788121

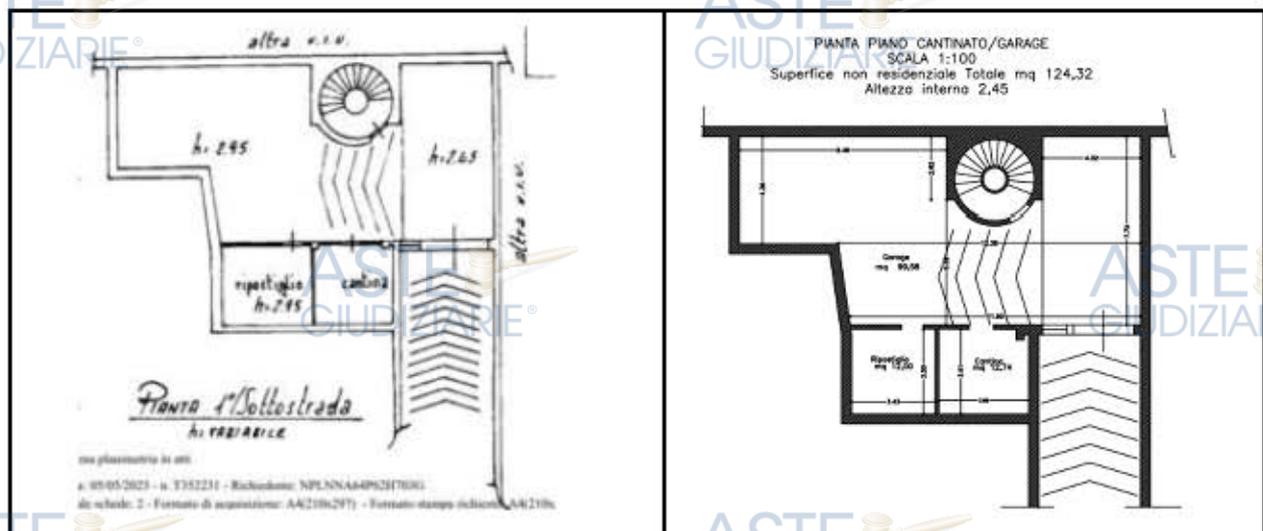
e-mail: anna.napoli2@tin.it – pec: anna.napoli@archkettisalemopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dagli approfondimenti effettuati non sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi ai fini della esatta identificazione del bene. Si precisa, inoltre che in occasione dei sopralluoghi effettuati, congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Arnilcare Mancusi, è stato effettuato rilievo metrico della villetta a schiera che confrontato con le planimetrie catastali dei vari piani reperite online presso l'Agenzia del Territorio – Servizi catastali è stata accertata la conformità tra lo stato attuale e quello catastale tranne che per il piano secondo (*planimetria catastale*) cioè pianta piano primo (*rilievo attuale*) in quanto sono state modificate delle distribuzioni di pareti interne ed è indicato un terrazzino vicino al bagno collegato ad una camera 2 del piano primo, che di fatto però non è presente nella pianta autorizzata con licenza edilizia. Delle variazioni di pareti interne rispetto al catastale si accertano anche al piano terzo. Si riscontrano diversa distribuzione degli ambienti ai vari piani (*rilievo attuale*) rispetto al progetto approvato di cui alla *Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982*. Si evidenzia che la denominazione dei piani delle planimetrie catastali non è coincidente con quella di progetto autorizzato e, pertanto, la scrivente ha utilizzato la stessa denominazione di progetto. (Allegato n. 8 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 1 – Planimetria Catastale).



Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott.ssa Maria Troisi
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 95/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

arch. Anna Napoli

Studio - viale Sandro Pertini n° 28

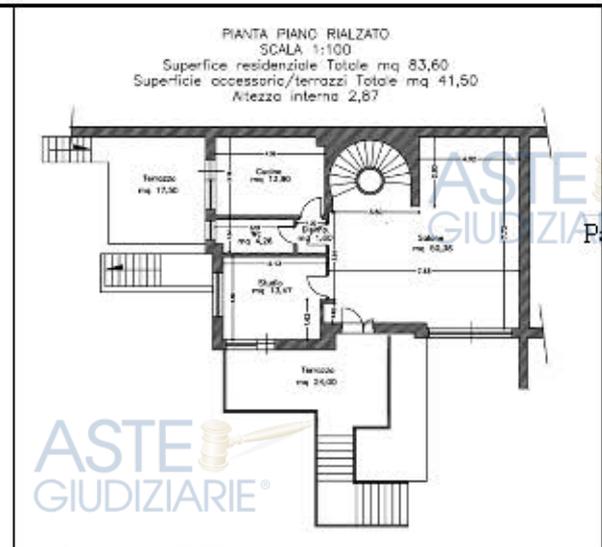
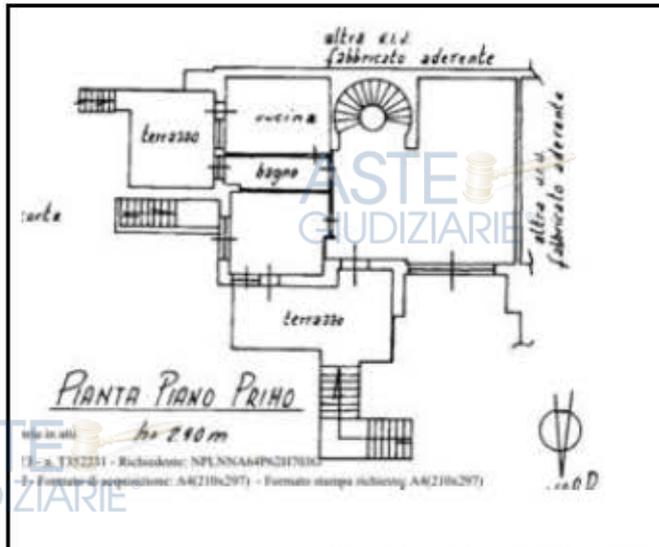
84081 - Baronissi (SA)

tel. e fax 089 951686 - cell. +39 334 3788121

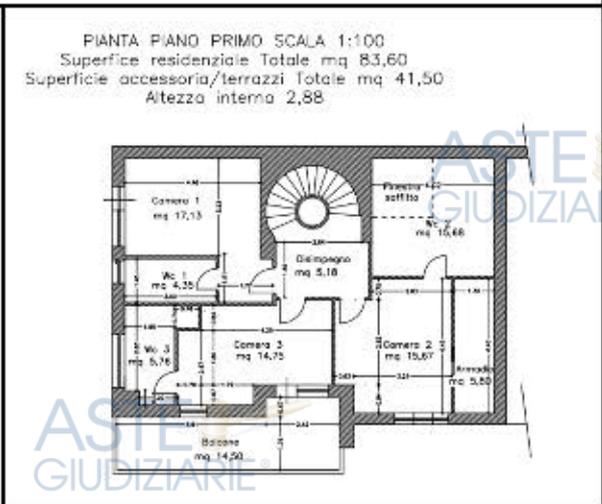
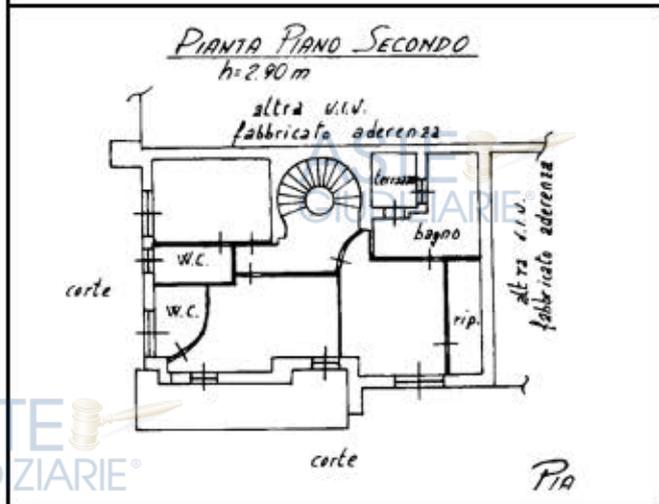
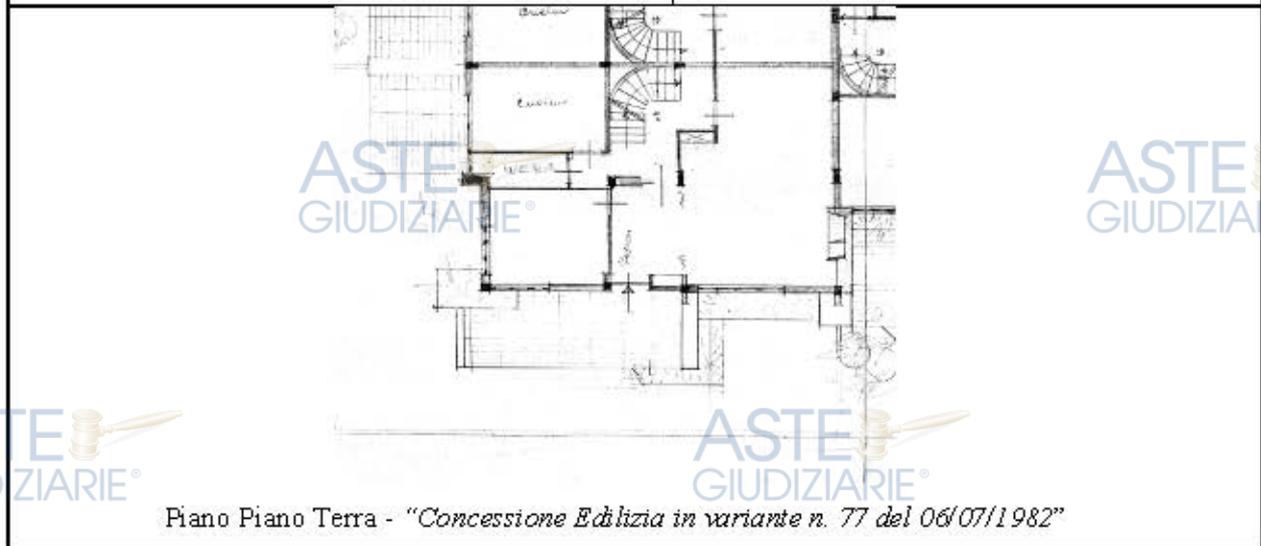
e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@arch.tettisalemopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Pagina | 20



Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli

G.E. dott.ssa Maria Troisi

Tribunale di Nocera Inferiore (SA) - 1° Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedimento N. 95/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

arch. Anna Napoli

Studio - viale Sandro Pertini n° 28

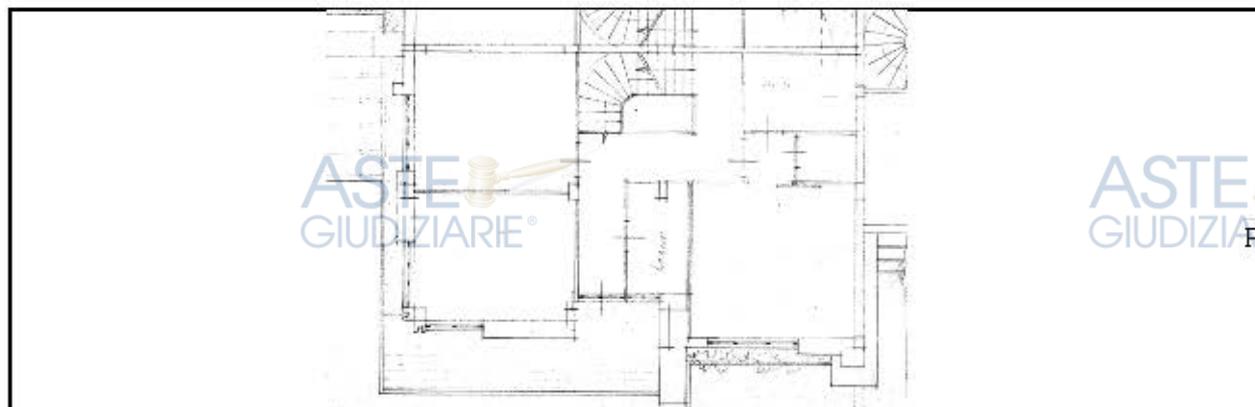
84081 - Baronissi (SA)

tel. e fax 089 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@arch.tettisalemopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



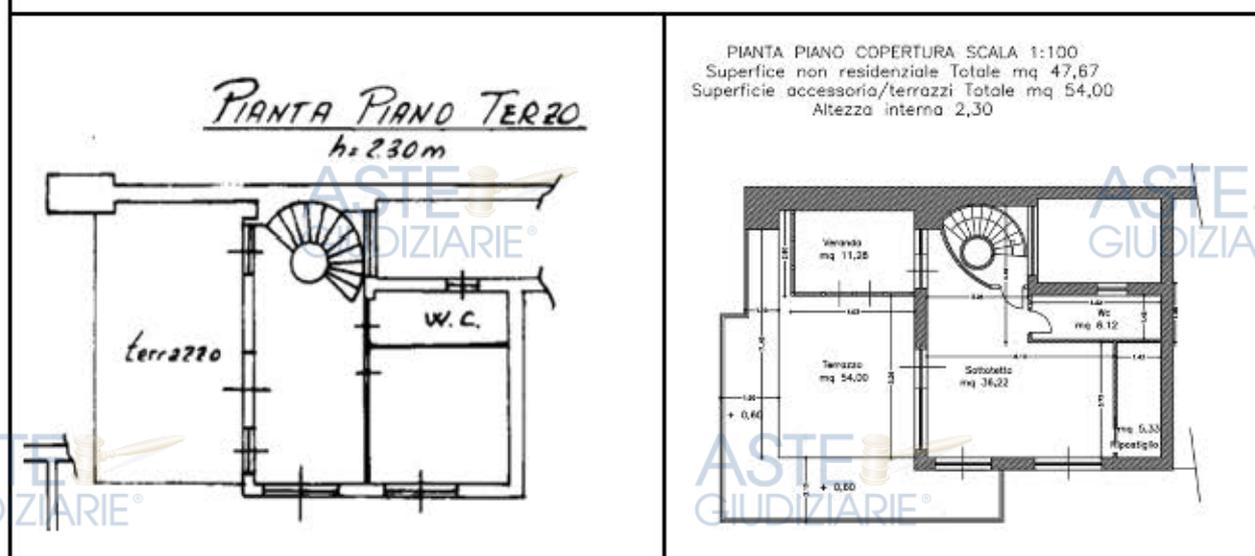
ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina | 21

ASTE
GIUDIZIARIE

Piano Piano primo - "Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982"

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Piano Piano primo - "Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982"

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli

G.E. dott.ssa Maria Troisi

Tribunale di Nocera Inferiore (SA) - 1° Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedimento N. 95/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CAPITOLO C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Pagina | 22

L'immobile è risultato occupato da affittuario, con contratto di locazione ad uso abitativo intestato al sig. OMISSIS nato a Napoli il OMISSIS . Tale circostanza è stata appurata, con acquisizione di copia di contratto di locazione durante i sopralluoghi della scrivente insieme al custode giudiziario avv. Amilcare Mancusi. Il contratto è stato stipulato per quattro anni dal 05/04/2016 al 05/04/2020 e dal 05/04/2020 al 05/04/2024, pertanto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare (*Allegato n. 3 – Contratto di Locazione*).

E' pervenuta comunicazione da parte del Custode Giudiziario, avv. Amilcare Mancusi che in data 4 gennaio 2024, l'affittuario sig. OMISSIS , ha liberato e rilasciato l'immobile spontaneamente, consegnando le chiavi al Custode Giudiziario, che ha provveduto a comunicare tale circostanza all'ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Troisi. Pertanto, l'immobile è libero (*Allegato 3 – Verbale di consegna immobile*).

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Tale circostanza è stata appurata, con acquisizione del contratto di locazione registrato il 29/01/2016, durante i sopralluoghi della scrivente insieme al custode giudiziario avv. Amilcare Mancusi. **Il contratto era stato stipulato per quattro anni dal 05/04/2016 al 05/04/2020 e dal 05/04/2020 al 05/04/2024**, ed aveva data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare. E' stata stato richiesto all'agenzia delle entrate informazioni circa il pagamento delle relative imposte che risultano corrisposte fino al 19/10/2022 ed il relativo prospetto si allega alla presente (*Allegato n. 39*). Il canone annuo di locazione era convenuto in € 7.200,00 (*settemiladuecento*) che il conduttore corrispondeva alla locatrice in rate mensili eguali, anticipate di € 600,00 (*seicento/00*). Il contratto era stato registrato presso l'ufficio Agenzia

delle Entrate – Direzione provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Pagani. (Allegato n. 3 – Contratto di Locazione). **Come precedentemente evidenziato il 4 gennaio 2024, l'affittuario ha rilasciato l'immobile spontaneamente. L'immobile è da ritenersi libero.**

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater ce. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

In merito, al valore locativo del bene, come stabilito dal G.E. in occasione di assunzione dell'incarico, la scrivente da indagine di mercato effettuate contattando le locali agenzie locali e dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate determina come segue il più probabile valore del canone locativo dell'immobile

- **Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali.**

Da indagini effettuate online presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Nocera Superiore (SA), nonché sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (2022/2023) Agenzia del Territorio risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 5,71 €/mq e 8,61 €/mq (Allegato n. 11).

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

Canone di locazione mensile di Mercato per mq = (3,00 €/mq + 4,74 €/mq) / 2 = 3,87 €/mq

- **Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari.**

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile, per cui:

Val OMI min = 2,60 €/mq

Val OMI max = 3,70 €/mq

Da cui: *Canone di locazione mensile medio OMI per mq* = $(2,60 + 3,70) / 2 = 3,15$ €/mq

- *Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile*

Effettuando la media tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del Pagina | 24
valore medio OMI, si ottiene:

Valore del più probabile canone mensile per mq = $(3,87$ €/mq + $3,15$ €/mq)/2 = **3,51 €/mq.**

Totale superficie utile ragguagliata: mq 324,09

La Determinazione del più probabile valore mensile del canone di locazione dell'immobile risulta essere pari a $(324,09$ mq x $3,51$ €/mq) = 1.137,55

Decremento/Incremento:

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di alto grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento di maggiorazione:

K1: grado di finitura = 1,05

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,04

K3: localizzazione = 1,03

$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,04 \times 1,04 \times 1,03 = 1,12$ (coefficiente di adeguamento)

VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 1.137,55 x 1,12 = € 1.274,06

Con arrotondamento € 1.274,00

**Il valore del più probabile canone mensile di locazione
è pari a € 1.274,00 (Euro milleduecentosettantaquattro/00)**

CAPITOLO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le

conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Dai riscontri effettuati presso gli uffici competenti non è emersa l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, nè all'attualità.

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:

Non ci sono servitù attive e passive ad eccezione di quanto trascritto nell'atto di Compravendita del 16.09.2004 rep. N. 1129000/15940 trascritto il 22.09.2004 ai nn. 43381/33657 da notaio Fimiani Francesco di Nocera superiore (Allegato n. 5 – Atto di Compravendita).

Formalità ipotecarie

Dalla certificazione notarile agli atti e dagli ulteriori accertamenti ipotecari effettuati per immobile e per soggetto, si rileva che a partire dal 1991 ed a tutto il 12/12/2023, risulta che la consistenza immobiliare sopra indicata di proprietà per i diritti specificati, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di (Certificazione Notarile in atti - Allegato n. 4 – Ispezione Ipotecaria):

- **Atto Esecutivo o cautelare** trascritto il 16.05.2019 ai nn. 19279/14866, nascente da verbale pignoramento immobili del 26.04.2019, uff. giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore, rep. N. 1817, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena – c.f. 00884060526 e contro la sig.ra OMISSIS nata a cava de'Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 22.09.2009 ai nn. 43382/6294, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.09.2004 ai rogiti del notaio Fimiani Francesco da Nocera Superiore, rep. N. 112901/15941, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena – c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3 e contro sig.ra OMISSIS nata a Cava de'Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 630.000,00 ed un capitale di € 315.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2.
- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 16.05.2008 ai nn. 19779/3389, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.05.2008 ai rogiti del notaio Fimiani Francesco da Nocera Superiore, rep. N. 128947/20869 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena – c.f.

00884060526 e contro la sig.ra OMISSIS nata a cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni avente ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2.

Tassa ipotecaria € 35,00

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**, trascritta il 27.03.2012 ai nn. 11903/10040 del 22.03.2012 ai rogiti del Notaio Fimiani Francesco da Nocera Superiore rep. N. 137883/24886, a favore e contro la signora OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto:

Beni di OMISSIS in piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione in villini (A7) in Nocera Superiore foglio 6 particella 878;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2

Beni di OMISSIS in nuda proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Cava De Tirreni foglio 11 p.lle graffate 1082 sub 3 – 1083 sub 4 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 1082 sub 2

Beni di OMISSIS per 12/20 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Cava De Tirreni foglio 11 particella 2135
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 884
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2134

Beni di OMISSIS per ½ di nuda proprietà in regime di separazione dei beni:

- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2044
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 355
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2045

- **Domanda Giudiziale**, trascritta il 15.04.2015 ai nn. 12528/10390, nascente da accertamento simulazione atti del 17.03.2015, Tribunale di Nocera Inferiore, rep. N. 8634, a favore di Unicredit S.P.A. con sede in Roma c.f. OMISSIS e contro i signori OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 40
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 4
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 45
- **Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2**
- Abitazione in villini (A7) in Nocera Superiore foglio 6 particella 878
- Abitazione di tipo civile (A2) in Cava De Tirreni foglio 11 p.lle graffate 1082 sub 3 – 1083 sub 4 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 1082 sub 2
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2135
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1580
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1582
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1583
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 884
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2134
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2044
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 355
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2045

Come evidenziato in certificazione notarile si intende trascrivere la domanda avente ad oggetto l'accoglimento, tra le altre, delle seguenti conclusioni:

- 1) *Accertare e dichiarare che l'atto di donazione, per notar Francesco Fimiani rep. 136918 e racc. 24373 del 29.09.2011, è nullo e o revocabile, in quanto posto in essere in chiaro pregiudizio delle*

ragioni di credito dell'esponente Banca e nper l'effetto dichiararne la nullità e o l'inefficacia nei confronti della Banca;

- 2) Accertare e dichiarare che il Fondo Patrimoniale con atto per notar Francesco Fimiani rep. N. 137883 e racc. n. 24886 del 22.03.2012 è nullo e o revocabile in quanto posto in essere in chiaro pregiudizio delle ragioni di credito dell'esponente Banca;
- 3) Accertare e dichiarare che l'atto di donazione, per notar Raffaele Laudisio rep. 67334 e racc. 16008 del 05.11.2013, è nullo e o revocabile, in quanto posto in essere in chiaro pregiudizio delle ragioni del credito dell'esponente Banca e per l'effetto dichiararne la nullità e o l'inefficacia nei confronti dell'esponente Banca;
- 4) Per l'effetto di quanto ai punti 1, 2 e 3 ordinare ai competenti uffici del territorio dei RR.II. di trascrivere l'emittenda sentenza con esonero da ogni e qualsiasi sua responsabilità

• **Domanda Giudiziale** trascritta il 11.02.2016 ai nn. 5310/4288, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 29.01.2016, Tribunale di Nocera Inferiore, rep. 1668/2015 a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A con sede in Siena – c.f. 00884060526 contro i signori OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 40
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 4
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 45
- Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2
- Abitazione in villini (A7) in Nocera Superiore foglio 6 particella 878
- Abitazione di tipo civile (A2) in Cava De Tirreni foglio 11 p.lle graffate 1082 sub 3 – 1083 sub 4 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 1082 sub 2
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2135
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1580
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1582
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1583
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 884
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2134
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2044
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 355
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2045

Si riporta quanto recitato sul quadro "D" di detta trascrizione.

La Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a., salvo ogni altro suo diritto e salvo ogni altra sua azione, spiega formale intervento nella causa iscritta al n. di rg 1668 2015, pendente davanti al tribunale di Nocera Inferiore, promossa da Unicredit s.p.a. nei confronti di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS nonché, OMISSIS e OMISSIS, per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: voglia l'ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione:

- 1) In via preliminare, dichiarare ammissibile l'intervento spiegato nel presente giudizio.
- 2) Nel merito, dichiarare nullo e o revocare ex art. 2901 c.c. l'atto di donazione effettuato dalla sig.ra OMISSIS in favore del figlio OMISSIS stipulato in data 29.09.2011 dal notaio Francesco Fimiani, rep. N. 136918 e racc. n. 24373 (avente ad oggetto i beni siti in Nocera Superiore alla via Napoli, riportati in catasto al foglio 4, mapp. 309, sub 40 e sub 4, nonché sub 45 (box sottotetto) nonché l'atto di donazione in favore dei figli OMISSIS e stipulato n data 05.11.2013 dal notaio Raffaele Laudisio, rep. N. 67334 e racc. n. 16008 (avente ad oggetto l'appezzamento di terreno

riportato nel catasto terreni del Comune di Roccapiemonte al foglio 2, mapp. 1580 (ex 1500 d) are 29,32 – quota indivisa pari a 2/10 della striscia di terreno riportata nel catasto terreni del Comune di Roccapiemonte al foglio 2 mapp. 1582 (ex 1500 f), are 15,73 e quota indivisa pari a 2/10 della piccola striscia di terreno riportata nel catasto terreni del Comune di Roccapiemonte al foglio 2 mapp. 1583 (ex 1500 g). Sempre nel merito, dichiarare nullo e o revocare ex art. 2901 c.c. l'atto di costituzione del fondo patrimoniale dei signori OMISSIS e OMISSIS stipulato dal notaio Francesco Fimiani in data 22.03.2012 rep. N. 137883 racc. n. 24886 (avente ad oggetto piena proprietà del fabbricato sito in Nocera Superiore, alla via Citola, riportato in catasto, al foglio 6 mapp. 878; piena proprietà per l'intero dell'immobile sito in Nocera Superiore, alla via Indipendenza n. 42, Parco Mira n. 2 riportato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1729 sub 2; nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Cava De Tirreni alla via XXV luglio n. 133°, riportata in catasto al foglio 11, mapp. 1082 sub 3 e mapp. 1083 sub 4 graffate nonché mapp. 1083 sub 2; nuda proprietà. Della quota di 1/2 sul terreno sito in Cava De Tirreni alla via XXV luglio riportato in catasto al foglio 11 mapp. 2044, 355 e 2045 ente urbano) con vittoria di spese e competenze giudizio

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 15.12.2016 ai nn. 48523/6364, nascente da decreto ingiuntivo del 24.11.2016, Tribunale Nocera Inferiore, rep. N. 22096//2015 a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma c.f. 00348170101 e contro le signore OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 382.247,43 avente per oggetto:

Beni di OMISSIS per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 40
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 4
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 309 sub 45
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1580

Beni di OMISSIS per la quota pari a 1/5 di piena proprietà:

- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1582
- Terreno in Roccapiemonte foglio 2 particella 1583

Beni di OMISSIS per 12/20 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Cava De Tirreni foglio 11 particella 2135
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 884
- Terreno in Cava De' Tirreni foglio 11 particella 2134

Beni di OMISSIS per 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni:

- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2044
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 355
- Terreno in Cava de' Tirreni foglio 11 particella 2045

- TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 17955 Registro Generale 23292 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
- 1. Trascrizione n. 18248 del 03/08/2020 12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 18248 Registro Generale 23666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 17955 del 202

- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Nocera Superiore (SA) si evince che sulla particella 1729 del foglio 4, ove è situato l'immobile pignorato non vi sono vincoli di ogni natura e tipo, né tantomeno acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- sequestri penali ed amministrativi;

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi sequestri penali ed amministrativi inerenti l'immobile in oggetto.

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici:

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano le seguenti:

- **Atto Esecutivo o cautelare** trascritto il 16.05.2019 ai nn. 19279/14866, nascente da verbale pignoramento immobili del 26.04.2019, uff. giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore, rep. N. 1817, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena – c.f. 00884060526 e contro la sig.ra OMISSIS nata a cava de'Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2 - **Costo Cancellazione Totale € 294,00;**
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 22.09.2009 ai nn. 43382/6294, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.09.2004 ai rogiti del notaio Fimiani Francesco da Nocera Superiore, rep. N. 112901/15941, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena – c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3 e contro sig.ra OMISSIS nata a cava de'Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 630.000,00 ed un capitale di € 315.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena

proprietà in regime di separazione dei beni di quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2 - **Tassa ipotecaria € 35,00;**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 16.05.2008 ai nn. 19779/3389, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.05.2008 ai rogiti del notaio Fimiani Francesco da Nocera Superiore, rep. N. 128947/20869 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena – c.f. 00884060526 e contro la sig.ra OMISSIS nata a cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 440.000,00 ed un capitale di € 220.000,00 della durata di 20 anni avente ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di Abitazione di tipo civile (A2) in Nocera Superiore foglio 4 particella 1729 sub 2 - Tassa ipotecaria € 35,00;

- **Domanda Giudiziale**, trascritta il 15.04.2015 ai nn. 12528/10390, nascente da accertamento simulazione atti del 17.03.2015, Tribunale di Nocera Inferiore, rep. N. 8634, a favore di Unicredit S.P.A. con sede in Roma c.f. 00348170101 e contro i signori OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS, OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS

- **Costo Cancellazione Totale € 294,00;**

- **Domanda Giudiziale** trascritta il 11.02.2016 ai nn. 5310/4288, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 29.01.2016, Tribunale di Nocera Inferiore, rep. 1668/2015 a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A con sede in Siena – c.f. 00884060526 contro i signori OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS, OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS, OMISSIS nato a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS e OMISSIS nato a Nocera Inferiore (SA) OMISSIS

- **Costo Cancellazione Totale € 294,00**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 15.12.2016 ai nn. 48523/6364, nascente da decreto ingiuntivo del 24.11.2016, Tribunale Nocera Inferiore, rep. N. 22096//2015 a favore di Unicredit S.p.a con sede in Roma c.f. 00348170101 e contro le signore OMISSIS nata a Nocera Superiore (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, OMISSIS nata a Cava De Tirreni (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 382.247,43 avente per oggetto - **Costo Cancellazione Totale 294,00**

- **TRASCRIZIONE** del 30/07/2020 - Registro Particolare 17955 Registro Generale 23292 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Costo Cancellazione Totale € 294,00

- 1. Trascrizione n. 18248 del 03/08/2020 12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 18248 Registro Generale 23666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17955 del 202

Costo Cancellazione Totale € 294,00

COSTO TOTALE CANCELLAZIONI € 1.834,00 (Euro milleottocentotrentaquattro/00)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni

condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non esistono limitazioni condominiali o vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Pagina | 31

- Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E' stata prodotta, al fine di rispondere al predetto quesito, attestazione dall'amministratore del condominio Mira, sig. OMISSIS che ha comunicato quanto di seguito specificato (*Allegato n. 12 – Attestazione Amministratore Condominio*). L'importo complessivo annuo delle spese ordinarie previste per l'anno 2024 a carico dell'unità in oggetto è pari a € 176,00 (*Euro centosettantasei/00*);

- 1) Relativamente alle spese straordinarie deliberate non ancora scadute, Le comunico che è stato approvato lavori di chiusura piazzale condominiale con installazione di cancello automatico e citofonia esterna;
- 2) I lavori condominiali deliberati ed approvati sono in corso di affidamento con regolare gara d'appalto e pertanto non ancora quantizzabili alla data odierna;
- 3) Risultano ad oggi, quote condominiali scadute e non ancora pagate di € 397,00 (di cui 352,00 per spese ordinarie anno 2022 e 2023 ed € 45 spese straordinarie relative alla predisposizione per l'installazione contatori Enel.

CAPITOLO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle

dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Superiore è stato accertato che l'edificio ricade nell'ambito di zona omogenea "B2 - INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO" dello strumento urbanistico vigente del Comune di Nocera Superiore, con destinazione d'uso prevalente residenziale compatibile con quella d'uso dell'immobile pignorato normato dall'art. 33 delle N.T.A e pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Nocera Superiore.

Il complesso residenziale di cui è parte la Villetta a schiera è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 50 del 02/05/1979 e Concessione Edilizia in Variante n. 77 del 06/07/1982 prot. n. 9279. E' stata rilasciata autorizzazione all'Abitabilità in data 11/08/1982. Per quanto potuto accertare presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rinvenuti Concessioni di condono edilizio, Permessi di Costruire in sanatoria e richieste di altri titoli edilizi per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 6 – Verbale di Accertamento tecnico e Allegati n. 9 n. 10 – Titoli Edilizi ed Abitabilità).

- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dal confronto con il progetto autorizzato “Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982 si evidenziano che rispetto allo stato dei luoghi rilevato emergono le seguenti difformità:

1. Modifiche interne delle pareti e dei bagni ai vari piani.
2. Realizzazione senza titolo di Veranda sul terrazzo di copertura di mq 11,28 ed h esterno ml 2,50 (mc 28,20);
3. Realizzazione senza titolo di struttura in legno lamellare con chiusura in alluminio e vetro in area pertinenziale esterna al piano rialzato di mq 15,70 ed h esterno ml 2,90 (mc 45,53);
4. Il piano copertura di progetto non presenta una pianta nel dettaglio e allo stato attuale è ben rifinito con locale wc;
5. Modifica delle altezze rispetto al progetto autorizzato senza aumento di volumetria in quanto vi è conformità tra la somma delle altezze interne oggetto di modifica e la somma di quelle indicate in progetto e di cui alla Concessione Edilizia 50 del 02/05/1978 e di seguito esplicitate:
 - Pianta del piano cantinato/garage: altezza ml 2,45 invece di ml 2,30 di progetto;
 - Pianta del piano seminterrato: altezza ml 2,50 invece di ml 2,50 di progetto;
 - Pianta del piano rialzato: altezza ml 2,87 invece di ml 3,00 di progetto;
 - Pianta del piano primo: altezza ml 2,87 invece di ml 3,00 di progetto;
 - Pianta del piano copertura: altezza ml 2,30 invece di ml 2,20 di progetto.

Da cui si evince che il Totale altezze interne attuali ml 13,01, conforme al Totale altezze interne di progetto ml 13,00. Si ritiene di poter dedurre che non ci sia stato aumento di volumetria.

Pertanto, per quanto attiene la tipologia di abuso, si ritiene che per la diversa distribuzione degli ambienti ai vari piani e la realizzazione di bagni al piano primo, trattasi di modifiche interne sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001.

Per la realizzazione senza titolo edilizio delle verande al piano esterno rialzato ed al piano copertura, si ritiene che siano opere non sanabili perché configurano un aumento della volumetria e, per tale ragione, per la regolarità urbanistico edilizia dell’immobile deve essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso la demolizione e/o smontaggio delle stesse.

Dica inoltre se l’illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell’ipotesi di violazione delle norme

relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Le difformità interne all'appartamento riscontrate, relativamente alla diversa distribuzione delle pareti ed alla creazione di si ritiene che possano essere sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*) e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere, elaborati grafici dettagliati, conteggi planivolumetrici (qualora necessari), documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Altresì, per quanto attiene la realizzazione delle suddette verande senza titolo edilizio si ritiene che per la regolarizzazione urbanistico edilizia va fatta una "Comunicazione di Inizio Lavori di Totale demolizione/Ripristino di opere abusive e/o lo smontaggio (con perfetta riconduzione del preesistente stato dei luoghi o dello stato concessionato)".

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto si è potuto accertare presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Superiore non sono state rinvenute istanze di Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

- **Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

In considerazione del tipo di abuso, si ritiene secondo la propria esperienza professionale, che le difformità interne possano essere sanate attraverso Art. 36 del D.P.R. 380/2011 con richiesta di accertamento di conformità in sanatoria e aggiornamento planimetria catastale.

Da cui si stima un costo per sanzione e/o ammenda + spese tecniche + aggiornamento catastale, **un importo pari a € 3.500,00.**

Per la demolizione e/o smontaggio della verande, invece, con le problematiche connesse di ripristino stato dei luoghi e smaltimento e/o altro, si stima, secondo la propria esperienza professionale, con una demolizione vuoto per pieno un costo al mq di circa € 80,00 al mc e tale importo include la messa in sicurezza, la rimozione, lo smaltimento delle macerie in discarica e pratica edilizia.

Totale mq da demolire: mc 45,53 + mc 28,20 = mc 73,73

Mc 73,73 x 80,00 €/mq = € **5.898,40**

Si stima, pertanto, per le spese tecniche + demolizione e/o smontaggio verande un importo pari a di € 5.898,40 (Euro cinquemilaottocentonovantottomila/40). Da cui

TOTALE SPESE REGOLARITA' URBANISTICA:

€ 3.500,00 + 5.898,40 = 9.398,40 Euro novemilatrecentonovantotto/40)

- **nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.**

Si rinvia ai paragrafi precedenti.

CAPITOLO F - Attestazione di Prestazione Energetica

L'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Pagina | 36

Per quanto attiene la dotazione dell'immobile di prestazione energetica, a richiesta della scrivente, non è stato fornito libretto di manutenzione caldaia. Poiché l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, **l'Esperto ha quantificato un costo per l'acquisizione di € 300,00 (Euro trecento/00).**

CAPITOLO G - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Si ritiene possibile vendere il bene in un unico lotto così individuato: LOTTO UNICO:

Unità Immobiliare – Villetta a Schiera - sita in Comune di Nocera Superiore alla via Indipendenza n. 42, Parco Mira.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 1729, sub 2, via Indipendenza, Parco mira, p.t.-1-2-3-S1, cat. A/2, cl4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57, variazione del 30.11.2007 n. 44636.1/2007 in atti dal 30.11.2007, protocollo n. SA0598802.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Si rimanda al punto precedente.

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 ce. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

CAPITOLO H - Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi.

Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato n. 11 - Quotazioni immobiliari*).

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

Sulla scorta dei valori rilevati dalle pubblicazioni di vendita online delle Agenzie immobiliari operanti nell'area circoscritta al Comune di Nocera Superiore e dintorni e le quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (annualità 2023) a cura dell'Osservatorio Immobiliare per il

Comune di Nocera Superiore (SA) risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quello in esame ha un valore che oscilla tra un min di 900,00 €/mq ed un max di 1.400,00 €/mq per l'appartamento.

Valore Medio listini immobiliari - Appartamento (€ 900,00 + € 1.400,00) /2 = 1.150,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il prezzo di quest'ultimo. Pagina | 38

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:

Valore di Mercato = 1.150,00 €/mq x 324,09 mq = € 372.703,00

Valore da mercato immobiliare Villetta a schiera:

€ 372.703,00 (Euro trecentosettantaduemilasettecentotre/00)

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 2° semestre 2020. (Allegato n. 11)

Val OMI min (appartamento) = 750,00 €/mq

Val OMI max (appartamento) = 1.100,00 €/mq

da cui: Valore Medio Unitario OMI = (€ 750,00 + € 1.100,00) /2 = 925,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

Valore di mercato OMI = 925,00 €/mq x mq 324,09 = € 300.532,50

Valore di Mercato OMI Appartamento:

€ 300.532,50 (Euro trecentomilacinquecentotrentadue/50 Euro)

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

Valore Medio Di Mercato: Euro 372.703,00 + Euro 300.532,50 /2 =

336.617,50 (Euro trecentotrentaseimilaseicentodiciassette/50).

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Si è ritenuto applicare un coefficiente maggiore di 1 per l'ottimo stato di manutenzione e conservazione, finiture e localizzazione in quanto è situato in una zona di Nocera Superiore servita dai servizi essenziali con collegamenti sufficienti.

K1: grado di finitura = 1,05

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,04

K3: localizzazione = 1,03

K = K1 x K2 x K3 = 1,04 x 1,04 x 1,03 = 1,12 (coefficiente di adeguamento)

da cui V stima = Valore medio di mercato x K = 336.617,50 x 1,12 = € 377.011,60

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A

€ 377.011,60 (Euro trecentosettantasettemilazeroundici/60)

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Decrementi: dal precedente valore bisogna detrarre i seguenti costi:

- Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 9.398,40

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 377.011,60 – € 9.398,40 = € 367.613,60 con arrotondamento € 367.600,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE
CON DECREMENTO E' PARI A**

€ 367.600/00 (Euro trecentosessantasettemilaseicento 00)

3 – RIEPILOGO

LOTTO UNICO:

Identificazione catastale:

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 1729, sub 2, via Indipendenza, Parco mira, p.t.-1-2-3-S1, cat. A/2, cl4, vani 17, R.C. Euro 1.053,57.

“Unità Immobiliare sita in Comune di Nocera Superiore alla via Indipendenza n. 42, “Parco Mira”, distinta con il numero due, composta da due garage, ripostiglio e cantina al piano primo sottostrada, salone, studio bagno, cucina e due terrazzi al piano primo, tre camere da letto, bagno, due w.c., ripostiglio e terrazzo al secondo piano, disimpegno, camera da letto, wc e terrazzo al piano terzo, il tutto collegato con scala interna.

Proprietà: L’immobile è nella piena proprietà 1/1 del debitore ed è pervenuto al debitore sig.ra OMISSIS come sopra generalizzata, per la quota dell’intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 16/09/2004, rogato dal notaio Fimiani Francesco di Nocera Superiore (SA) Rep. 112900/15940, trascritto il 22/09/2004 ai nn. 43381/33657 (*Allegato n. 5 – Atto di Compravendita*).

Confini: La villetta a schiera confina con nuova strada di piano regolatore, con via Indipendenza, con unità n. 1 e con unità n. 3 salvo altri.

Descrizione dei beni: La villetta è articolata in vari livelli come di seguito descritto, ha accesso indipendente pedonale e carrabile per l’ingresso nel locale garage. Si presenta in ottimo stato e con rifiniture di pregio interne dei pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura ed infissi.

- **Pianta del piano cantinato/garage:** Superf. non residenziale mq 124,32, altezza ml 2,45 e Composta da zona garage mq 99,58, ripostiglio mq 12,00, Cantina mq 12,74;

- **Pianta del piano seminterrato:** Superf. residenziale accessoria mq 108,50 altezza ml 2,53; superficie pertinenziale esterna mq 242,00 ed articolata in ambiente di mq 63,00 ed ambiente di mq 34,00, ripostiglio mq 6,00 e wc mq 5,50. Si precisa che allo stato è utilizzato come tavernetta con zona cucina/pranzo e zona camino e zona soggiorno;

- **Pianta del piano rialzato:** Superf. residenziale mq 83,60, altezza ml 2,87; superf. access. terrazzi mq 41,50, cucina mq 13,90, camera mq 13,47, Salone mq 50,36 e bagno mq 4,26;

- **Pianta del piano primo:** Superf. residenziale mq 83,60 altezza ml 2,87; superf. access. balcone mq 14,50, camera 1 mq 17,13 con bagno mq 4,35, camera 2 mq 15,67 con bagno mq 15,68, camera 3 mq 14,75 con bagno mq 5,76;

Pianta del piano copertura: Superficie non residenziale mq 47,67, altezza ml 2,30, terrazzo mq 54,00 + veranda mq 11,28, ambiente mq 36,22, bagno mq 6,12, ripostiglio mq 5,33. Non presenta altezza minima per superficie accessoria residenziale.

Stato di Possesso: L’immobile risulta libero dal giorno 4 gennaio 2024 (*Allegato n. 3*).

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l’archivio storico dell’ufficio tecnico del Comune di Nocera Superiore, il complesso residenziale di cui è parte la Villetta a schiera è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 50 del 02/05/1979 e Concessione Edilizia in Variante n. 77 del 06/07/1982 prot. n. 9279. E’ stata rilasciata autorizzazione all’Abitabilità in data 11/08/1982 (*Allegato n. 9 n. 10 – Titoli Edilizi ed Abitabilità*). Non sono state ritrovate domande di condono o permessi di costruire in sanatoria e/o SCIA o CILA

Dal confronto con il progetto autorizzato “Concessione Edilizia in variante n. 77 del 06/07/1982 si evidenziano che rispetto allo stato dei luoghi rilevato emergono le seguenti difformità:

Modifiche interne delle pareti e dei bagni ai vari piani. Realizzazione senza titolo di Veranda sul terrazzo di copertura di mq 11,28 ed h esterno ml 2,50 (mc 28,20).

Realizzazione senza titolo di struttura in legno lamellare con chiusura in alluminio e vetro in area pertinenziale esterna al pianto rialzato di mq 15,70 ed h esterno ml 2,90 (mc 45,53).

Il piano copertura di progetto non presenta una pianta nel dettaglio e allo stato attuale è ben rifinito con locale wc.

Modifica delle altezze rispetto al progetto autorizzato senza aumento di volumetria in quanto vi è conformità tra la somma delle altezze interne oggetto di modifica e la somma di quelle indicate in progetto e di cui alla Concessione Edilizia 50 del 02/05/1978. Da quanto si è potuto accertare si ritiene di poter dedurre che non vi è stato aumento di volumetria.

Sanabilità immobile e Costi: Pertanto, per quanto attiene la tipologia di abuso, si ritiene che per la diversa distribuzione degli ambienti ai vari piani e la realizzazione di bagni al piano primo e copertura, trattasi di modifiche interne sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Per la realizzazione senza titolo edilizio delle verande al piano esterno rialzato ed al piano copertura si ritiene che siano opere non sanabili perché configurano un aumento della volumetria e, per tale ragione per la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile deve essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso la demolizione e/o smontaggio delle stesse.

TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA

€ 3.500,00 + 5.898,40 = 9.398,40 Euro novemilatrecentonovantotto/40)

Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie: L'immobile in questione risulta libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione di:

TRASCRIZIONE del 22/09/2004 - Registro Particolare 33656 Registro Generale 43380 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 112900/15940 del 16/09/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 22/09/2004 - Registro Particolare 33657 Registro Generale 43381 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 112900/15940 del 16/09/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 22/09/2004 - Registro Particolare 6294 Registro Generale 43382 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 112901/15941 del 16/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/02/2005 - Registro Particolare 6089 Registro Generale 8211 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/28 del 31/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 3389 Registro Generale 19779 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 128947/20869 del 15/05/2008 Pag. 1 - Segue Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di SALERNO Data 14/01/2024 Ora 20:08:20 Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ispezione telematica Ispezione n. T50524 del 14/01/2024 per immobile Motivazione CTU Esecuzione Immobiliare Richiedente NPLNNA IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 27/03/2012 - Registro Particolare 10040 Registro Generale 11903 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 137883/24886 del 22/03/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 10390 Registro Generale 12528 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8634 del 17/03/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 5310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1668/2015 del 29/01/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCATA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli

G.E. dott.ssa Maria Troisi

Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedimento N. 95/2019

9. ISCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 48523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 22096/2015 del 24/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 14866 Registro Generale 19279 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1817 del 26/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 17955 Registro Generale 23292 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 18248 del 03/08/2020

12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 18248 Registro Generale 23666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2725 del 22/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 17955 del 2020

Stima costo totale per le cancellazioni in € 1.834,00 (Euro milleottocentotrentaquattro/00)

Condominio: Da attestazione dell'amministratore l'importo complessivo annuo delle spese ordinarie previste per l'anno 2024 a carico dell'unità in oggetto è pari a € 176,00 (Euro centosettantasei/00). Relativamente alle spese straordinarie deliberate non ancora scadute, è stato approvato lavori di chiusura piazzale condominiale con installazione di cancello automatico e citofonia esterna. I lavori condominiali deliberati ed approvati sono in corso di affidamento con regolare gara d'appalto e non ancora quantizzabili. Risultano ad oggi, quote condominiali scadute e non ancora pagate di € 397,00 (di cui 352,00 per spese ordinarie anno 2022 e 2023 ed € 45,00 spese straordinarie relative alla predisposizione per l'installazione contatori Enel.

Si stima un costo per l'ottenimento della "ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA" di Euro 300,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A
€ 377.011,60 (Euro trecentosettantasettemilazeroundici/60)**

Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 9.398,40
€ 377.011,60 – € 9.398,40 = € 367.613,60 con arrotondamento € 367.600,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE
CON DECREMENTO E' PARI A
€ 367.600/00 (Euro trecentosessantasettemilaseicento 00)**

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 43 pagine e n. 15 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott.ssa Maria Troisi
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 95/2019

arch. Anna Napoli

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 951686 – cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it – pec: anna.napoli@architettsalernopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati:

Allegato N. 0: Certificazione Notarile in atti

Allegato N. 1: Documentazione Catastale;

Allegato N. 2: Sopralluogo con Custode Giudiziario;

Allegato N. 3: Contratto di Locazione e Verbale di liberazione immobile;

Allegato N. 4: Ispezioni Ipotecarie;

Allegato N. 5: Atto di Vendita;

Allegato N. 6: Richieste di accesso per verifica regolarità urbanistica;

Allegato N. 7: Certificati – Estratto di Matrimonio

Allegato N. 8: Piante dello stato dei luoghi;

Allegato N. 9: Concessione Edilizia – Grafici - Abitabilità parte prima;

Allegato N.10: Concessione Edilizia – Grafici- parte seconda;

Allegato N.11: Quotazioni immobiliari;

Allegato N.12: Attestazione Amministratore Condominio;

Allegato N.13: Documentazione Fotografica;

Allegato N. 14: Relazione di Stima per la Privacy

Allegato N. 15: Comunicazione alle parti

Nocera inferiore, 19/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli

G.E. dott.ssa Maria Troisi

Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedimento N. 95/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®