

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima immobiliare RGE n° 9/2020

Creditore procedente: FINO 2 SECURITISATION srl

Debitore: OMISSIS

Descrizione -

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Appartamento in Sarno alla via Provinciale Amendola snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 29 part. 1121 sub 4 cat. A/3 vani catastali 5 rendita € 400,25

Proprietario

- **OMISSIS**
- **Piena proprietà** – per i beni ubicati nel comune di Sarno (Sa)

Identificazione catastale

1. Comune di Sarno (Sa) Foglio 29 particella 1121 sub 4



OMISSIS debitrice

Custode giudiziario nominato: Avv. Amilcare Mancusi

Udienza di fissazione vendita: 26 maggio 2023

Valore del bene a base d'asta Lotto unico 99.900,00

PREMESSA

In data 29 novembre 2022 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.9/20 FINO 2 SECURITISATION srl contro OMISSIS

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

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

- *l'esperto è invitato a porre massima attenzione alla certificazione notarile in atti ed alle integrazioni documentali del creditore, al fine di ricostruire tutti i passaggi relativi ai beni da periziare e ad identificare, senza dubbio alcuno, i diritti sui predetti beni in capo agli esecutati.*
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la **difformità riscontrata***

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

- l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze
- con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)
- 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.
- nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali
- deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

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

- l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento
- l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità
- qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**

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

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001***
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

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

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

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

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

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

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Amilcare Mancusi a mezzo e-mail e raccomandata a/r. ([allegato n.1](#))

I Sopralluoghi

1) In data 07 dicembre 2022 alle ore 11,45 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Amilcare Mancusi si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Sarno (SA) in via Provinciale Amendola traversa Stefanella. L'accesso è negativo, la persona che occupa l'immobile è assente. Alle ore 11,50 il presente verbale veniva chiuso.

2) In data 24 gennaio 2023 alle ore 10,00 dopo accordi telefonici con la debitrice OMISSIS la sottoscritta CTU si è recata sui luoghi di Procedura. All'accesso è presente la sig.ra OMISSIS la sottoscritta arch. Pellegrino ha effettuato rilievo fotografico, metrico ed analizzato le caratteristiche del bene. Ha ricevuto dalla sig.ra OMISSIS i titoli di proprietà e precisamente Donazione e Divisione. Il presente verbale viene chiuso alle 10.30

La sottoscritta CTU si riserva di effettuare un ulteriore accesso se necessario previo invio comunicazione. ([allegato n.2](#))

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

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile per notaio OMISSIS del 20.02.2020 ([allegato n. 3](#))
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, l'estratto di matrimonio che sono stati reperiti dal CTU.

[Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-](#)

Nota di Iscrizione n. 21461/2574 del 30.05.2019 derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Rep n. 2990/2018 del 18.11.2018. A favore di FINO 2 SECURITISATION srl C.F. 09966400963-contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 -Capitale di € 56.974,91- Ipoteca di € 60.000,00 gravanti sulle unità immobiliari in oggetto

Nota di Trascrizione n.2600/2111 del 23.01.2020 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili Ufficio UNEP Tribunale di Nocera Inferiore Rep.n. 12/2020 del 03.01.2020. A favore di FINO 2 SECURITISATION srl C.F. 09966400963-contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativo all'unità negoziale

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- OMISSIS

- Proprietà per 1000/1000–

Appartamento in Sarno alla via Provinciale Amendola snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 29 part. 1121 sub 4 cat. A/3 vani catastali 5 rendita € 400,25

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

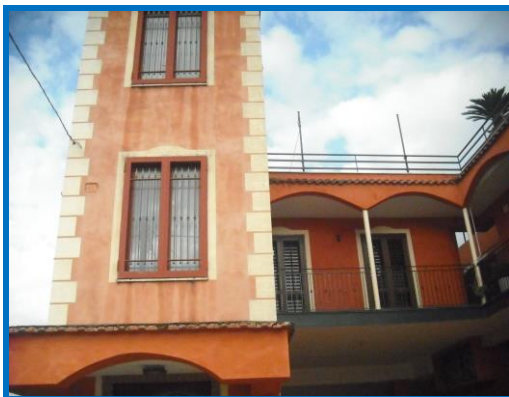
- Lotto Unico–

Sarno fa parte geograficamente dell'Agro nocerino sarnese e si sviluppa alle falde del monte Sarò e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome. La sua economia si basa principalmente sulla produzione agricola e sull'industria conserviera, in particolare di pomodori (famoso il pomodoro San Marzano dop) e olive.

Via Provinciale Amendola, in fascia periferica dista 1,1 chilometri dal centro di Sarno nella parte occidentale del territorio di cui essa fa parte.

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento in palazzina familiare la cui originaria consistenza è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati oggetto di ampliamento in assenza di concessione edilizia per i quali sono state presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30 aprile 1986

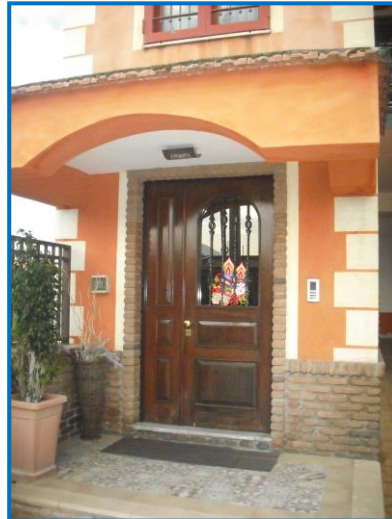
L'accesso è possibile tramite cancello elettrico su traversa Stefanella, il compendio oggetto di Esecuzione è al piano primo della palazzina.



DESCRIZIONE LOTTO UNICO



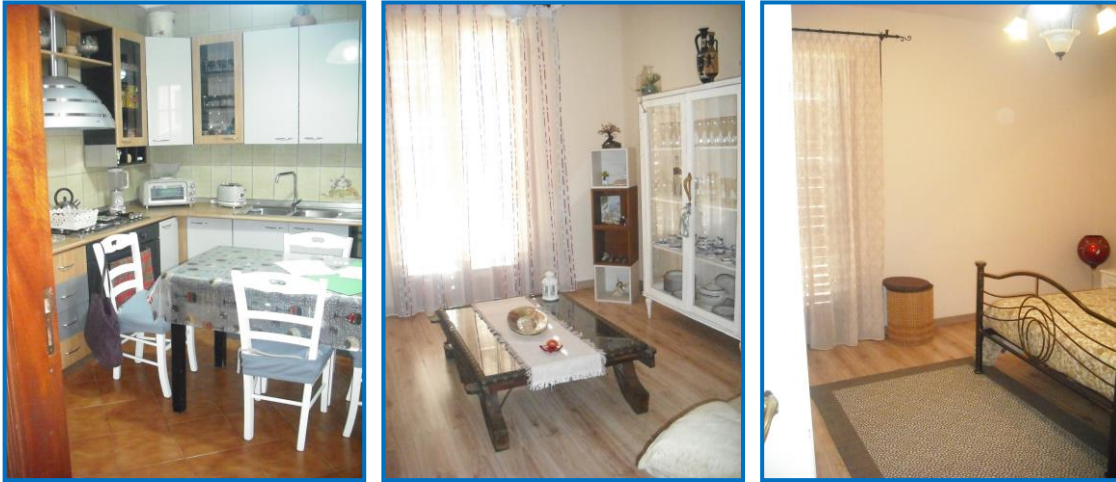
Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento al piano primo di palazzina familiare ristrutturata, con cancello elettrico e pedonale, ampia corte con posti auto scoperti e coperti. All'appartamento, oggetto di Procedura si accede tramite portoncino in legno e vetro che conduce a camminamenti coperti su cui si aprono gli ingressi degli appartamenti.



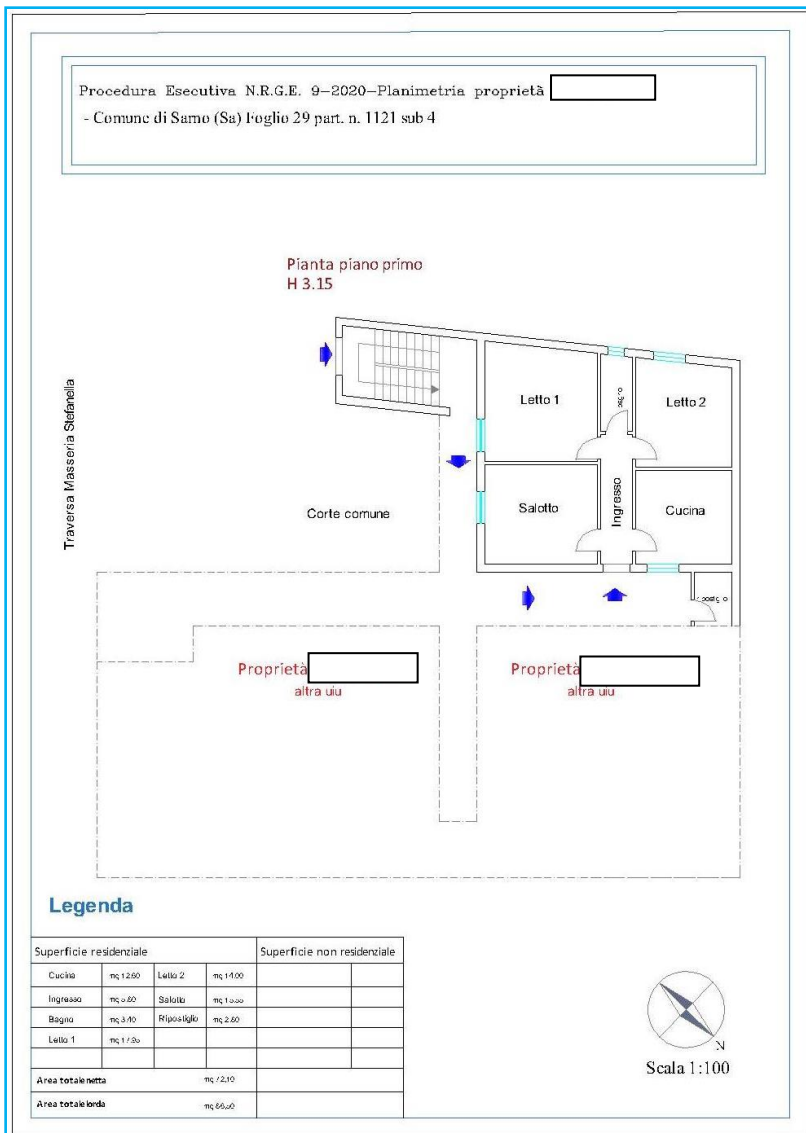
L'appartamento è in buone condizioni di

conservazione, con portoncino ed infissi in legno, serramenti in legno alla romana, le porte interne sono in legno e vetro, i pavimenti diversi in ogni ambiente: gres porcellanato, ceramica tipo listoni di parquet, ceramica classica. Il bagno è completo, i rivestimenti sono in ceramica con greca intermedia. È dotata di elementi calorifici e di split all'ingresso.





Inquadramento planimetrico ([allegato n.4](#))



Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Cucina	mq. 12.60		
Letto 1	mq. 17.95		
Letto 2	mq. 14.00		
Bagno	mq. 3.40		
Ingresso	mq. 5.80		
Salotto	mq. 15.55		
Ripostiglio	mq. 2.80		
Area totale netta	mq. 72.10		
Area totale lorda	mq. 86.50		

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Sarno, via Provinciale Amendola snc piano primo foglio 29 particella 1121 sub 4](#)

- **OMISSIS**

- Proprietà per 1000/1000-

Dalla visura storica n.SA0001182, i beni identificati con il foglio n.29 part.lla 1121 sub 4 cat. A/3, classe 1 Consistenza 5 ani Superficie catastale 86 mq rendita € 400,25 risultano intestati:

OMISSIS

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali terreni correlati Codice Comune 1438-Foglio 29-Particella 1121

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 06.05.2014

Variazione del 06.05.2014 Pratica n. SA015185 in atti dal 06.05.2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.29229.1/2014)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 01.01.1992

Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 18.07.1986

Variazione del 18.07.1986 in atti dal 10.06.1986 CLASS (n.344.1/1986)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 14.12.2011

OMISSIS

- **Proprietà per 1000/1000-**

ATTO del 14.12.2011 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.14237- Divisione Nota presentata con Modello Unico n. 39074.2/2011 Reparto PI di Salerno in atti dal 30.12.2011

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 14.12.2011

OMISSIS Proprietà per 1/3

OMISSIS Proprietà per 1/3 bene personale

OMISSIS Proprietà per 1/3 bene personale

ATTO del 14.12.2011 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N. 14263 Donazione Accettata Nota presentata con Modello Unico n. 39073.1/2011 Reparto PI di Salerno in atti dal 30.12.2011

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 18.07.1986

OMISSIS

- **Proprietà per 1000/1000-**

VARIAZIONE del 18.07.1986 in atti dal 10.06.1999 CLASS (n. 344.1/1986)

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. ([allegato n. 5](#))

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO- Appartamento-

- OMISSIS

- **Proprietà per 1000/1000-**

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento al piano primo di palazzina familiare ristrutturata, con cancello elettrico e pedonale, ampia corte con posti auto scoperti e coperti. All'appartamento, oggetto di Procedura si accede tramite portoncino in legno e vetro che conduce a camminamenti coperti su cui si aprono gli ingressi degli appartamenti.



L'appartamento è in buone condizioni di conservazione, con portoncino ed infissi in legno, serramenti in legno alla romana, le porte interne sono in legno e vetro, i pavimenti diversi in ogni ambiente: gres porcellanato, ceramica tipo listoni di parquet,

ceramica classica. Il bagno è completo, i rivestimenti sono in ceramica con greca intermedia. È dotata di elementi calorifici e di split all'ingresso.

- PREZZO BASE € 99.900,00

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

Alla Sig.ra OMISSIS il bene è pervenuto con

- **Atto di Donazione** a rogito notaio OMISSIS del 14 dicembre 2011 rep. 14.236 in cui la sig.ra OMISSIS donava ai figli OMISSIS, **OMISSIS**, OMISSIS la piena proprietà di porzione di fabbricato riportati al N.C.T. di Sarno foglio 29 particella 1121 sub 4.
- **Atto di Divisione Volontaria** a rogito notaio OMISSIS del 14 dicembre 2011 re. 14.237 (allegato n.6)

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

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento in palazzina familiare la cui originaria consistenza è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati oggetto di ampliamento in assenza di concessione edilizia per i quali sono stati presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30 aprile 1986 che sono stati istruite dall'Ufficio Servizio Urbanistica e Pianificazione ma ancora non definite.

1. Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14297 del 30 aprile 1986
2. Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14298 del 30 aprile 1986
3. Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14296 del 30 aprile 1986

Agli atti è presente Certificato di Idoneità statica di opere abusive in zona sismica (art. 35- Legge n. 47/1985 a nome dell'ing. OMISSIS in data 28 marzo 1995

Progetto in Sanatoria di fabbricato destinato a civile abitazione ai sensi della Legge 47/85 del 28 marzo 1995

Richiesta documentazione integrativa Comune di Sarno del 12 agosto 2020 Prot. Gen. 34977 per versamento saldo oblazioni € 1948,34.- € 2.397,14 saldo oneri concessori- € 366,00 diritti di segreteria (allegato n.7)

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura era occupato dalla madre della debitrice.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 30.12.2011– Reg. Part. 39073 Reg. Gen. 50166 Pubblico Ufficiale OMISSIS Rep.14236/8961 del 14.12.2011 Atto tra vivi-Donazione Accettata-Immobili siti in Sarno- Soggetto Donatario
- Trascrizione a favore e contro del 30.12.2011– Reg. Part. 39074 Reg. Gen.50167 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 14237/8962 del 14.12.2011 Atto tra Vivi- Divisione -Immobili in Sarno–
- Iscrizione contro del 30.05.2019 – Reg. Part. 2574 Reg. Gen.21461 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Rep. 2990/2018 del 18.11.2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo– Immobili siti in Sarno- Soggetto debitore
- Trascrizione contro del 23.01.2020 – Reg. Part. 2111 Reg. Gen.2600 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 12/2020 del 03.01.2020 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Sarno

Indagine per immobile: Foglio 29 particella 1121 sub 4 Comune di Sarno

- Trascrizione del 30.12.2011– Reg. Part. 39073 Reg. Gen. 50166 Pubblico Ufficiale OMISSIS Rep.14236/8961 del 14.12.2011 Atto tra vivi-Donazione Accettata-
- Trascrizione del 30.12.2011– Reg. Part. 39074 Reg. Gen.50167 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 14237/8962 del 14.12.2011 Atto tra Vivi- Divisione -
- Iscrizione del 30.05.2019 – Reg. Part. 2574 Reg. Gen.21461 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Rep. 2990/2018 del 18.11.2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo–
- Trascrizione del 23.01.2020 – Reg. Part. 2111 Reg. Gen.2600 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 12/2020 del 03.01.2020 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– (allegato n. 8)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

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

- OMISSIS
- **Proprietà per 1000/1000-**

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento al piano primo di palazzina familiare **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. (allegato n.9) La banca dati dell'agenzia delle entrate per immobili simili riporta un valore

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

**Fascia/zona: Periferica/SS 367/V.S.VALENTINO,SP AMENDOLA,V.VECCHIA
LAVORATE,LAVORATE
CENTRO,V.PIOPPAZZE,V.QUATTROFUNI,V.FOSSALUPARA,V.S.VITO,V.BRACIGLIANO**

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1350	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	940	1250	L	4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	2,8	4	L

Viste le caratteristiche dei beni, considerato il buono stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore medio dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili dell'Agenda dell'entrate pari a **1155 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (II semestre 2022) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato:

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40

Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

LOTTO UNICO -Comune di Sarno (Sa) -Foglio n. 31 part. 1556 sub 2

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Appartamento	86,50	1	86,50
Totale			86,50

LOTTO UNICO APPARTAMENTO: mq 86,50 x 1155 € = € 99.900,00

Come da documentazione urbanistica per la definizione delle pratiche di condono che sono un unicum essendo la palazzina della famiglia Gaito gli esborsi totali sono pari ad € 4.711,48 (salvo rivalutazioni dal 2020)

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

- OMISSIS
- Proprietà per 1000/1000

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

In data 22.09.1993 presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno è stata omologata la separazione dei coniugi OMISSIS e OMISSIS

Con sentenza del Tribunale Inferiore in data 17.07.2003- 20.02.2004 N.796/03 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (allegato n.10)

Valore base d'asta: (II semestre 2022)

Lotto Unico Euro 99.900,00

RIEPILOGO FINALE

- **OMISSIS - Proprietà per 1000/1000–**

Appartamento in Sarno alla via Provinciale Amendola snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 29 part. 1121 sub 4 cat. A/3 vani catastali 5 rendita € 400,25

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- Lotto Unico: Appartamento –

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento in palazzina familiare la cui originaria consistenza è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati oggetto di ampliamento in assenza di concessione edilizia per i quali sono stati presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30 aprile 1986

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento al piano primo di palazzina familiare ristrutturata, con cancello elettrico e pedonale, ampia corte con posti auto scoperti e coperti. All'appartamento, oggetto di Procedura si accede tramite portoncino in legno e vetro che conduce a camminamenti coperti su cui si aprono gli ingressi degli appartamenti.

PROVENIENZA:

Alla Sig.ra OMISSIS il bene è pervenuto con

- Atto di Donazione a rogito notaio OMISSIS del 14 dicembre 2011 rep. 14.236 in cui la sig.ra OMISSIS donava ai figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS la piena proprietà di porzione di fabbricato riportati al N.C.T. di Sarno foglio 29 particella 1121 sub 4.

Atto di Divisione Volontaria a rogito notaio OMISSIS del 14 dicembre 2011 re. 14.237

REGOLARITA' URBANISTICA

.Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento in palazzina familiare la cui originaria consistenza è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati oggetto di ampliamento in assenza di concessione edilizia per i quali sono stati presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30 aprile 1986 che sono stati istruite dall'Ufficio Servizio Urbanistica e Pianificazione ma ancora non definite.

Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14297 del 30 aprile 1986

Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14298 del 30 aprile 1986

Mod. 47/85-A OMISSIS n. 14296 del 30 aprile 1986

Agli atti è presente Certificato di Idoneità statica di opere abusive in zona sismica (art. 35- Legge n. 47/1985 a nome dell'ing. OMISSIS in data 28 marzo 1995

Progetto in Sanatoria di fabbricato destinato a civile abitazione ai sensi della Legge 47/85 del 28 marzo 1995

Richiesta documentazione integrativa Comune di Sarno del 12 agosto 2020 Prot. Gen. 34977 per versamento saldo oblazioni € 1948,34.- € 2.397,14 saldo oneri concessori- € 366,00 diritti di segreteria

Valore base d'asta: (II semestre 2022)

Lotto Unico: Euro 99.900,00

Rassegnando il mandato ricevuto all' Ill.mo G.E. Dott. Luigi Bobbio e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato n.1 – Comunicazione accessi

- “ n.2 – Verbali
- “ n.3 – Certificazione notarile
- “ n.4 – Planimetrie
- “ n. 5 – Visure storiche catastali
- “ n. 6 – Titolo di proprietà
- “ n. 7 – Documentazione rilasciata dal Comune di Sarno
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Quotazioni di agenzie
- “ n.10 – Certificato di matrimonio

Allegato a parte: Fotografie