

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Maria Troisi

Procedura Esecutiva:

N.136/2020

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:

omissis

Indice

Premessa	3
Svolgimento operazioni	4
Controllo preliminare	5
Quesito n.1	7
Quesito n.2	10
Quesito n.3	23
Quesito n.4	27
Quesito n.5	28
Quesito n.6	29
Quesito n.7	31
Quesito n.8	31
Quesito n.9	33
Quesito n.10	33
Quesito n.11	34
Quesito n.12	34
Quesito n.13	45
Quesito n.14	45
Elenco Allegati	46



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente la nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 19.04.2023, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

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

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
12. Procedere alla valutazione dei beni.
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili.
14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

- ✓ **19.04.2023**, prelievo telematico tramite piattaforma SISTER, visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico. (All.n.1)
- ✓ **05.05.2023**, ore 15.45, accesso (All.n.2) ai beni pignorati siti nel comune di Nocera Inferiore (SA) nel fabbricato sito alla via Falcone n. civ. 183, (già Via Caliendo)
- ✓ **18.05.2023**, ricezione telematica certificati cumulativo stato di famiglia residenza e stato civile, certificati di matrimonio con annotazioni (All.n.3).
- ✓ **01.06.2023**, accesso atti presso il SUE del Comune di Nocera Inferiore, onde poter verificare la conformità urbanistica.
- ✓ **11.08.2023**, Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, prelievo microfilmature (All.n.1) di impianto, relative al terreno sul qual è stato edificato il fabbricato, onde poter accertare eventuale gravame usi civici.

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

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

- ✓ Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. **La certificazione notarile sostitutiva** rilasciata dalla **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, in data 10 dicembre 2020 (All.n.4), risulta completa ed idonea.
- ✓ I dati catastali dell'immobile indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali e storici rinvenuti dalle rispettive visure agli atti, gli estratti di mappa e le planimetrie sono state prelevate telematicamente dallo scrivente in quanto non depositate dal creditore precedente.
- ✓ Agli atti non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, ovvero il certificato di matrimonio, pertanto lo scrivente ha acquisito telematicamente, gli estratti di matrimonio (All.n.3) con annotazioni, dai quali risulta che:
omissis nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, hanno contratto matrimonio a Nocera Inferiore il 5 settembre del 2001, optando per il regime di **separazione dei beni**.

Relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il *omissis* contro *omissis* nato in NOCERA INFERIORE il *omissis* e *omissis* nata in NOCERA INFERIORE il *omissis* a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto, si riporta quanto segue:

- atto di compravendita per notar CALABRESE ANIELLO (All.n.5) del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*, in virtù del quale gli esecutati venivano immessi in possesso dei beni staggiti.
- atto di compravendita per notar CALABRESE ANIELLO del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*, in virtù del quale la società *omissis*, acquistava dai germani *omissis* i terreni sui quali ha edificato il fabbricato.
- ai suindicati germani *omissis* quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
 1. atto per notar FRANCESCO FIMIANI del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis* il *omissis*, nascente in virtù dei seguenti titoli:

2. atto di donazione accettata per notar FRANCESCO FIMIANI del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;
3. successione legale di *omissis* nato a NOCERA SUPERIORE il *omissis* ed ivi deceduto il *omissis*, giusta denuncia del *omissis* num. *omissis* *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;
 - o atto per notar GUSTAVO TROTTA del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno *omissis* ai nn. *omissis* con il quale *omissis* diviene proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà nascente da successione legale di *omissis* nato a NOCERA INFERIORE il *omissis* e deceduto a Nocera Superiore il *omissis*, giusta denuncia del *omissis* num. *omissis* vol. *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis* e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario per notar RENATO MARANCA del *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis* con la quale il de cuius lascia in eredità gli immobili riportati al catasto terreni Fl.10 p.lla 46, p.lla 45 e p.lla 765 per la sua quota di spettanza ai figli *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* con usufrutto legale al coniuge *omissis* nata a SCAFATI il *omissis*;

L'usufrutto spettante a *omissis* si è consolidato a favore delle restanti quote di proprietà in virtù del decesso della stessa avvenuto a Nocera Inferiore in data *omissis*.

Oltre al pignoramento di cui è oggetto la perizia, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* atto notarile pubblico per notar CALABRESE ANIELLO (PAGANI) del *omissis*, rep. *omissis*, per EURO 290.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 145.000,00 contro *omissis* nato in NOCERA INFERIORE il *omissis* e *omissis* nata in NOCERA INFERIORE il *omissis* a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
2. Costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* atto notarile pubblico per notar CALABRESE ANIELLO (PAGANI) del *omissis*, rep. *omissis*, contro *omissis* nata in NOCERA SUPERIORE il *omissis* e *omissis* nato in NOCERA SUPERIORE il *omissis* gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1153, p.lla 1293 e p.lla 46.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

Gli esecutati vantano il diritto di **piena proprietà** per la **quota $\frac{1}{2}$ ciascuno** dell'intera consistenza immobiliare pignorata, in virtù di atto di compravendita (All.n.5) per notar CALABRESE ANIELLO del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*.

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

Si segnala la seguente difformità formale:

la ditta catastale riportata nell'atto di pignoramento è erroneamente riportata come Teseo s.r.l., tutti gli altri dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento risultano corretti.

I beni staggiti sono costituiti da un appartamento in piano primo (II fuori terra) e un locale box-garage al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla **Via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183, al momento dell'atto di pignoramento**, così riportati al Catasto Fabbricati (All.n.1) del Comune di Nocera Inferiore:

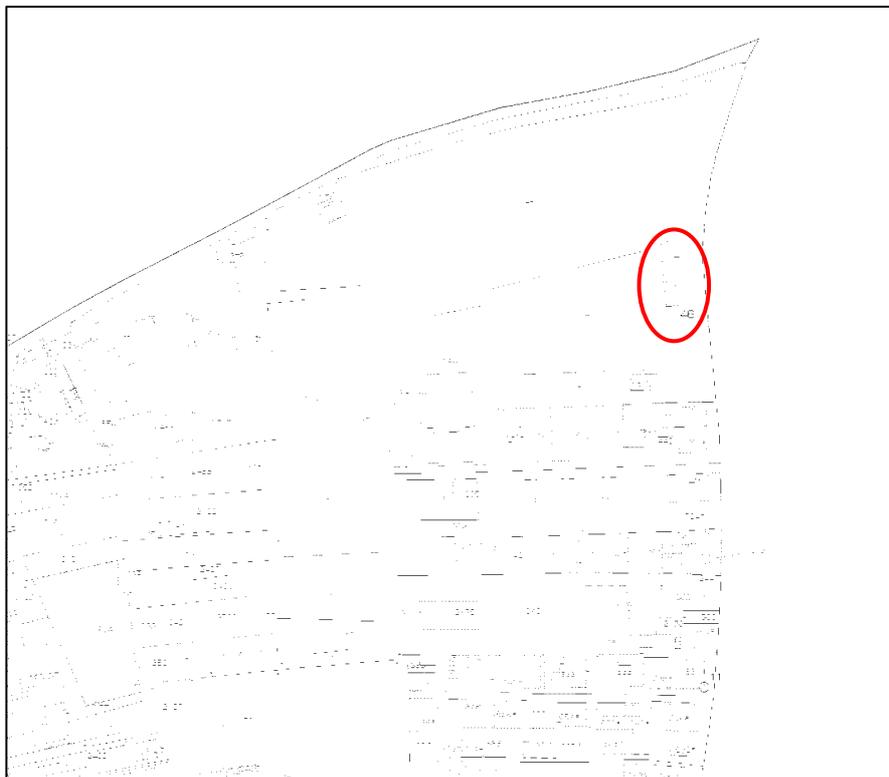
1. **Appartamento** in ditta *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, **ciascuno in piena proprietà per la quota pari a 1/2** - fol. 10 - p.lla 46/16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4-vani 5,5- sup.cat. mq 113-R.C. Euro 553,90.

2. **Box-garage** in ditta *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, **ciascuno in piena proprietà per la quota pari a 1/2** - fol.10 - p.lla 46/32- via Caliendo piano S1- Cat. C6 - Cl.12-consistenza mq. 21- sup. cat. mq 24- R.C. Euro 72,67.

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali mettendo in evidenza la **p.lla 46** del **Fg.10** del **Comune di Nocera Inferiore** su cui ricadono le unità immobiliari pignorate, nonché l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici competenti.



Fig. n.1 - Sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale



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

TABELLE DI RIEPILOGO beni e confini

Confini Appartamento - fol. 10 - p.lla 46 - sub 16 - via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183- P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4- vani 5,5- sup.cat. mq 113-R.C. Euro 553,90

NORD	SUD	EST	OVEST
Area scoperta condominiale del fabbricato	Gabbia scala, ballatoio, vano ascensore ed altro appartamento del piano p.lla 46/15	Via Falcone	Area scoperta condominiale del fabbricato

Confini Box auto - fol.10 - p.lla 46- sub 32 - via Falcone (gia' via Caliendo), n.civ.183 - Piano S1 - Cat.C6 - Cl.12 - consistenza mq.21 - sup.cat.mq.24 - R.C.Euro 72,67.

NORD	SUD	EST	OVEST
Terrapieno	Box-garage p.lla 46/31	Area coperta di manovra condominiale	Terrapieno

Documentazione catastale in Allegato n.1.

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

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

Il lotto unico è composto da due beni consistenti in un appartamento a destinazione residenziale, piano primo e un locale box-garage al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Nocera Inferiore in Via Falcone n.183, ai margini del centro, nelle immediate vicinanze vi sono i servizi primari, centri di culto e attività commerciali di vario genere.

L'intero fabbricato al quale si accede da via Falcone è delimitato da due cancelli pedonali e uno carrabile automatizzato. Si sviluppa in un piano interrato nel quale sono ubicati 8 box, piano terra e quattro livelli, gli appartamenti sono due per piano, per un totale di otto unità abitative, servite da ascensore. Essendo di recente costruzione (2005/2007), non presenta particolari criticità, la struttura portante è in cls armato, le chiusure perimetrali sono in laterizio rivestito in clinker, gli infissi sono in legno con vetro-camera.



Foto satellitare



Ingresso da Via Falcone



Il corpo di fabbrica di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato sul terreno riportato al Fl.10 p.lla 46 di mq. 1.480 giusta COSTITUZIONE del 29/03/2007 protocollo n. SA0248330, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 46 di mq. 372 con le p.lle 1153 di mq. 288 (ex p.lla 765 di mq. 1.694 giusto FRAZIONAMENTO del 20/06/1986 n.833984) e 1293 di mq. 820 (ex p.lla 45 di mq. 14.115 giusto FRAZIONAMENTO del 20/06/1986 n.833984) giusta variazione del 13/02/2007 protocollo n. SA0055746.

L'edificazione è avvenuta in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi (All.n.6) rilasciati dal Dirigente Settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore:

- permesso di costruire n.43481 del 5.12.2005 (pratica n.205/05) rilasciato ai signori Fortunato Gerardo e Fortunato Lucia e volturata alla società venditrice il 13.1.2006, prot.n.1598;
- permesso di costruire in variante n.9330 del 3.3.2006(pratica n. 17/06);
- permesso di costruire di variante n.23354 del 21.06.2006(pratica n.92/06).

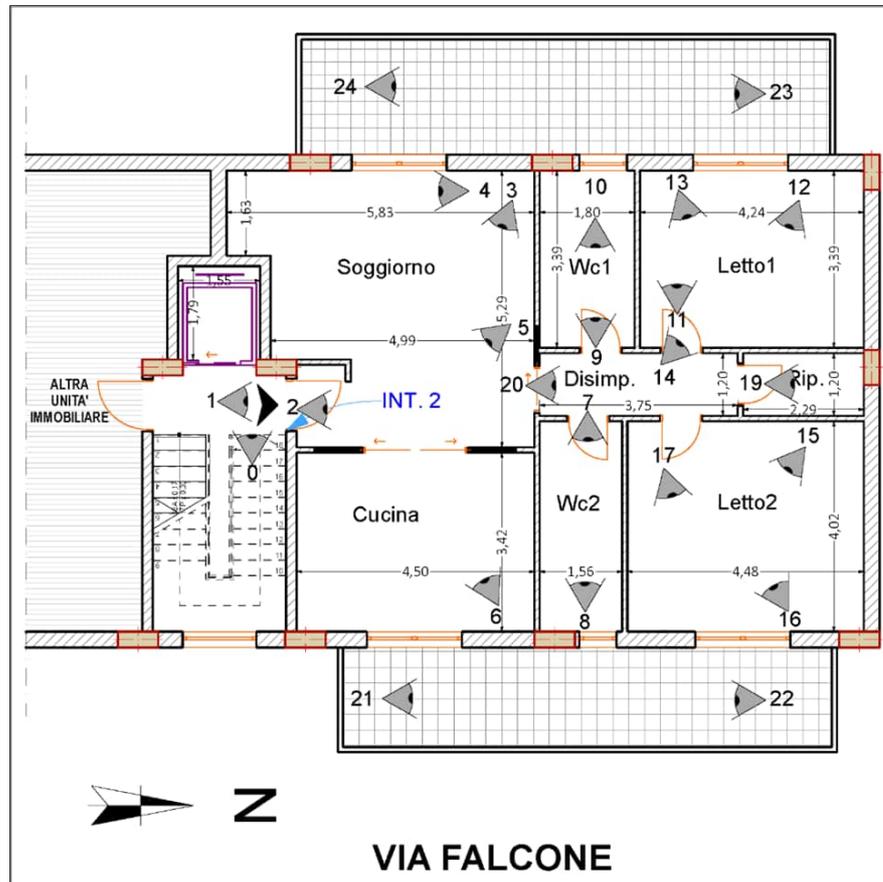
DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

- 1. Appartamento** sito in Nocera Inferiore, via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183, in piano primo (II fuori terra), numero interno due, con porta d'ingresso a destra per chi, salendo le scale, giunge sul ballatoio del piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due vani, due bagni, ripostiglio e due balconi uno ad ovest e l'altro ad est. Confinante ad ovest e nord con area scoperta condominiale del fabbricato, ad est con via Falcone, a sud con gabbia scala, ballatoio,

vano ascensore ed altro appartamento del piano p.lla 46/15. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato in ditta *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, ciascuno in piena proprietà per la quota pari a 1/2 - fol. 10 - p.lla 46 - sub 16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4- vani 5,5- sup.cat. mq 113-R.C. Euro 553,90.

L'unità immobiliare, presenta una distribuzione planimetrica sufficientemente bilanciata e si sviluppa lungo la direttrice SUD-NORD, finestre e porte-finestre sono ubicate sui lati EST e OVEST. Lo stato manutentivo è buono così come le finiture, soggiorno e disimpegno sono controsoffittate con pannelli in cartongesso nei quali sono stati inseriti i corpi illuminanti. La pavimentazione e i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres. Pareti e soffitti sono tinteggiati con idropittura traspirante di colore bianco. Le porte interne sono 7, di cui una doppia anta a scomparsa (cucina-soggiorno e una singola a scomparsa (zona giorno/zona notte e servizi) sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetro camera. Illuminazione e aerazione sono sufficienti, l'altezza interna rilevata è di m 2,70, L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e porta di ingresso blindata.

Planimetria stato di fatto appartamento - con ottici



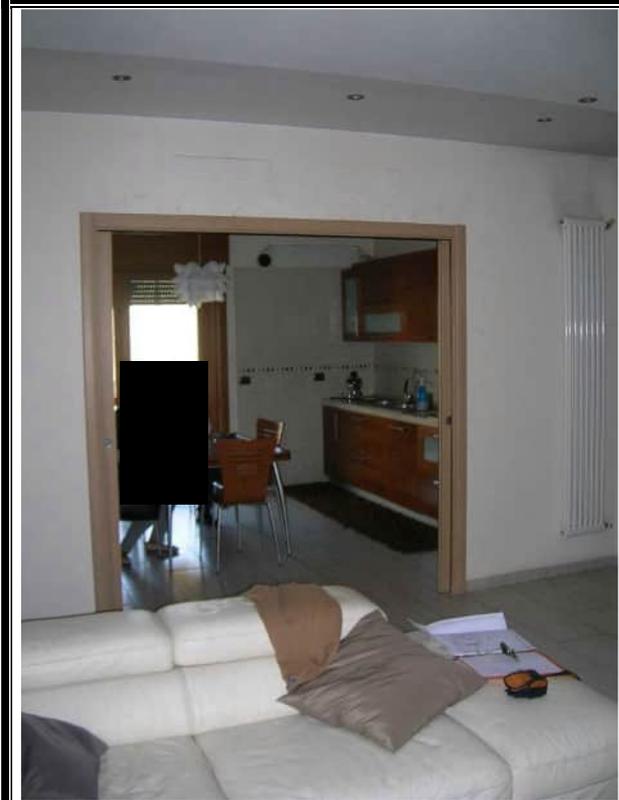
Rilievo fotografico - coni ottici



1



2



3



4



1



2



3



8





9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20





21



22



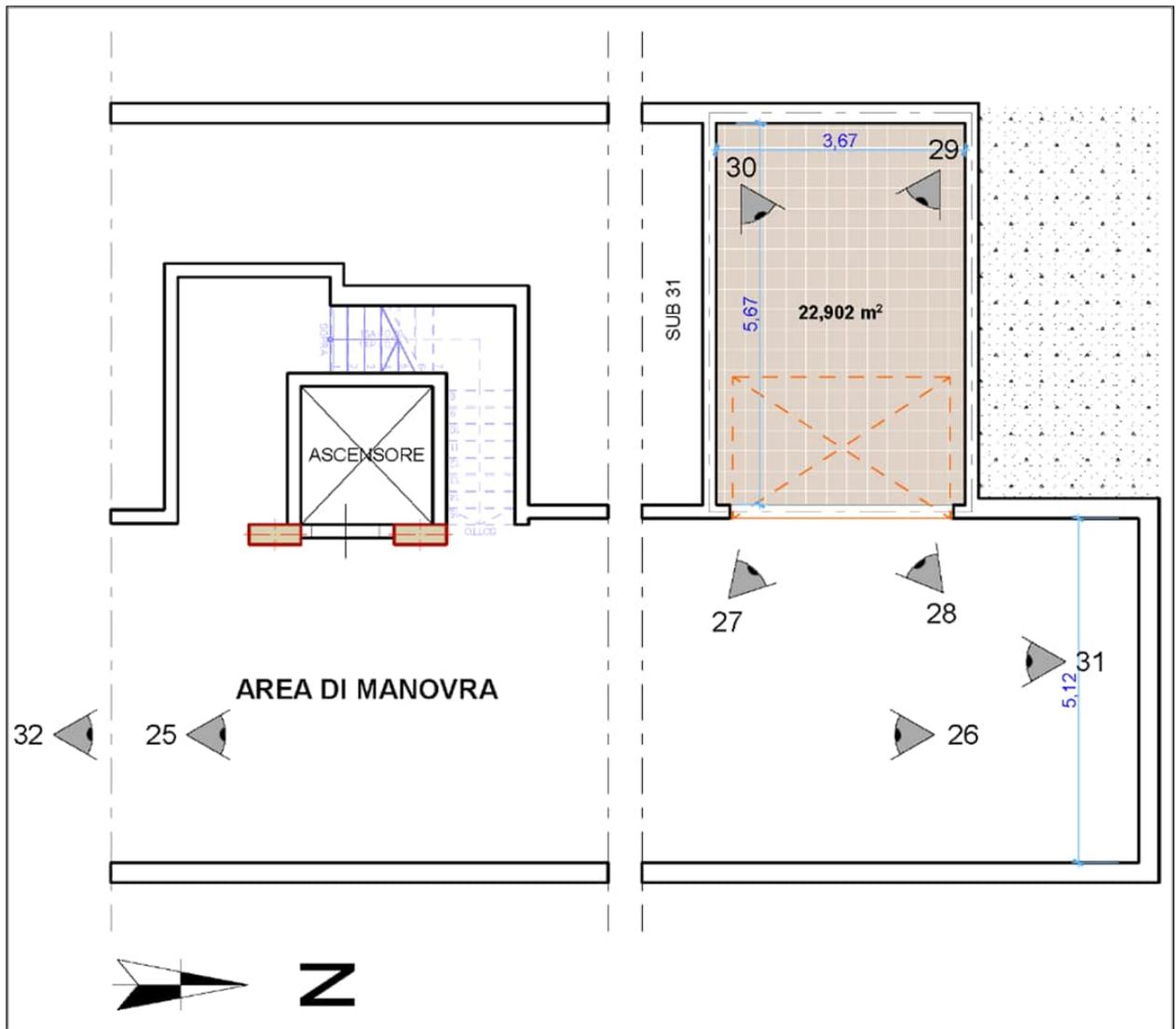
23



24

2. Box-Garage sito in Nocera Inferiore, via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183 in piano interrato; confinante ad ovest e nord con terrapieno, a est con area coperta di manovra condominiale, a sud box-garage p.lla 46/31. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato alla ditta suddetta - fol.10 - p.lla 46- sub 32 - via Caliendo - Piano S1 - Cat.C6 - Cl.12 - consistenza mq.21 - sup.cat.mq.24 - R.C.Euro 72,67.

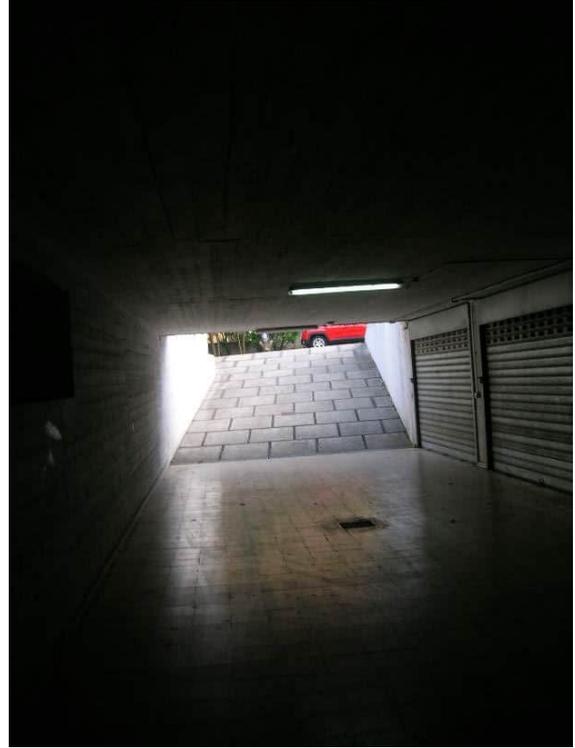
Il box-garage, ubicato al piano interrato, in ultima posizione, accedendo dalla rampa sul lato sinistro, è dotato di saracinesca automatizzata, è collegato alla rete idrica condominiale ed è pavimentato in gres.



Planimetria stato di fatto box - con ottici



25



26



27



28

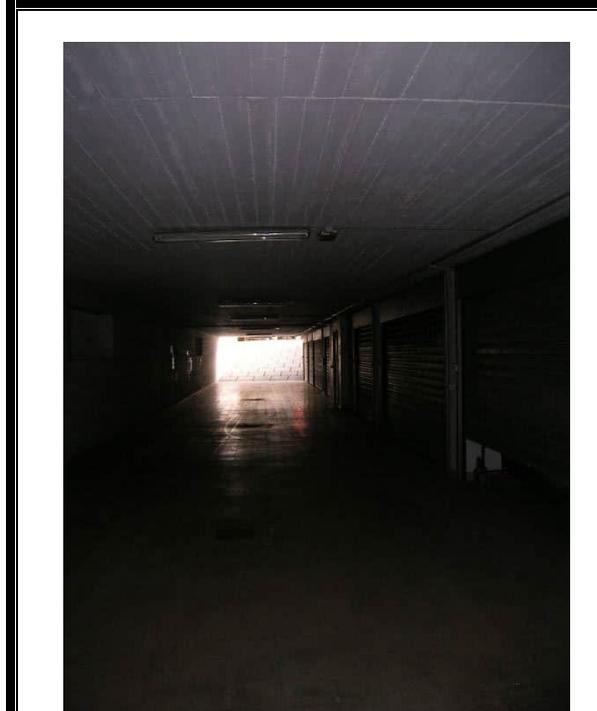




29



30



31



32

Sono condominiali tra tutti i condomini del fabbricato:

- il suolo su cui sorge il fabbricato;
- le installazioni antincendio;
- l'impianto telefonico;
- l'impianto di acquedotto;
- l'impianto di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori);
- la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- le aree scoperte costituenti viali di accesso al fabbricato e poste ad est e sud di quest'ultimo.

In Catasto Fabbricati p.lle 46 sub. 23 e 1 del fol.10.

Sono condominiali ai soli proprietari delle unità immobiliari in piano terra, primo, secondo, terzo e quarto sottotetto:

- l'area scoperta in piano terra;
- il portone di accesso al fabbricato e il successivo androne;
- le scale;
- vano ascensore e relativo impianto;

In Catasto Fabbricati p.lla 46/2 del fol.10.

Sono condominiali ai soli proprietari dei box-garage in piano interrato:

- la rampa di discesa a detto piano interrato e successiva corsia coperta di manovra condominiale.

In Catasto Fabbricati p.lla 46/24 del fol.10.

Parti non condominiali

- i porticati in piano terra, nell'allegato elaborato planimetrico individuati con le p.lle 46 subalterni 13 e 14 del fol. 10;
- i locali sottotetto, con facoltà di mutarne la destinazione in unità immobiliari ad uso abitativo (previo ottenimento dei necessari provvedimenti autorizzativi) senza che gli altri condomini possano pretendere o eccepire alcunché a nessun titolo;
- i posti auto scoperti posti a sud e sud-ovest del fabbricato,

In Catasto Fabbricati p.lla 46/3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 del fol.10.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile in oggetto (A/2) rientra nella categoria di opere per cui è obbligatorio la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della legge 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n.63 del 04/06/2013. Dagli atti reperiti, è emersa una certificazione energetica allegata all'atto di compravendita risalente al 2007, non utilizzabile per scadenza dei termini di validità e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere la certificazione ex novo (All.n.8).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.....

L'appartamento, con il box-garage, sono attualmente distinti in Catasto con i seguenti dati (All.n.1):

1. **Appartamento** in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato in ditta *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, ciascuno in piena proprietà per la quota pari a 1/2 - fol. 10 - p.lla 46/16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4-vani 5,5- sup.cat. mq 113- R.C. Euro 553,90.
2. **Box-Garage** in Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato in ditta *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, ciascuno in piena proprietà per la quota pari a 1/2 - fol.10 - p.lla 46/32- via Caliendo piano S1- Cat. C6 - Cl.12-consistenza mq. 21- sup. cat. mq 24- R.C. Euro 72,67.

Storia catastale (All.n.1) dell'appartamento

- **Situazione dell'unità immobiliare** (appartamento) dal **29/03/2007**: fol. 10 - p.lla 46/16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4-vani 5,5- R.C. Euro 553,90; COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. SA0248330 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n.2870.1/2007) costituzione del 28/06/2005 protocollo n. SA0200790. Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- **Situazione dell'unità immobiliare** (appartamento) dal **18/12/2007**: fol. 10 - p.lla 46/16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4-vani 5,5-R.C. Euro 553,90; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2007 Pratica n.SA0693556 in atti dal 18/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49470.1/2007). **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune F912 - Foglio 10 - Particella 46.
- **Situazione dell'unità immobiliare** (appartamento) dal **09/11/2015**: fol. 10 - p.lla 46/16 - via Caliendo snc - P.1-int. 2 - Cat. A2 -Cl. 4-vani 5,5- sup.cat. **Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**:104 m²**-R.C. Euro 553,90; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Classamento e rendita validati. **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune F912 - Foglio 10 - Particella 46.
- **Situazione degli intestati** (appartamento) dal **29/03/2007**: *omissis* Sede in NOCERA INFERIORE (SA), Proprietà 1000/1000 fino al 24/09/2007
- **Situazione degli intestati** (appartamento) dal **24/09/2007**:
 - o *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Atto del *omissis* Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. *omissis* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. *omissis* Reparto PI di SALERNO in atti dal *omissis*.
 - o *omissis* nata a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Atto del *omissis* Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. *omissis* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. *omissis* Reparto PI di SALERNO in atti dal *omissis*.



Storia catastale (All.n.1) del box-garage

- **Situazione dell'unità immobiliare** (box-garage) dal **29/03/2007**: fol. 10 - p.lla 46/32 - VIA CALIENDO n. SNC - Piano S1 - Cat. C/6 -Cl. 12- consistenza 21 mq - R.C. Euro 72,67; COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. SA0248330 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n.2870.1/2007) costituzione del 28/06/2005 protocollo n. SA0200790. Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- **Situazione dell'unità immobiliare** (box-garage) dal **18/12/2007**: fol. 10 - p.lla 46/32 - VIA CALIENDO n. SNC - Piano S1 - Cat. C/6 -Cl. 12- consistenza 21 mq - R.C. Euro 72,67; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2007 Pratica n.SA0693556 in atti dal 18/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49470.1/2007). **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune F912 - Foglio 10 - Particella 46.
- **Situazione dell'unità immobiliare** (box-garage) dal **09/11/2015**: fol. 10 - p.lla 46/32 - VIA CALIENDO n. SNC - Piano S1 - Cat. C/6 -Cl. 12- consistenza 21 mq - R.C. Euro 72,67- sup.cat. **Totale: 24 mq**; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Classamento e rendita validati. **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune F912 - Foglio 10 - Particella 46.
- **Situazione degli intestati** (appartamento) dal **29/03/2007**: *omissis* Sede in NOCERA INFERIORE (SA), Proprietà 1000/1000 fino al 24/09/2007.
- **Situazione degli intestati** (appartamento) dal **24/09/2007**:
 - o *omissis* nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Atto del *omissis* Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. *omissis* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. *omissis* Reparto PI di SALERNO in atti dal *omissis*.
 - o *omissis* nata a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Atto del *omissis* Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. *omissis* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. *omissis* Reparto PI di SALERNO in atti dal *omissis*.

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

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, corrispondono con i dati catastali.
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, non sono state rilevate delle difformità.

Storia catastale del mappale terreno collegato

Il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fl.10 p.lla 46 di mq. 1.480 giusta COSTITUZIONE del 29/03/2007 protocollo n. SA0248330, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 46 di mq. 372 con le p.lle 1153 di mq. 288 (ex p.lla 765 di mq. 1.694 giusto FRAZIONAMENTO del 20/06/1986 n.833984) e 1293 di mq. 820 (ex p.lla 45 di mq. 14.115 giusto FRAZIONAMENTO del 20/06/1986 n.833984) giusta variazione del 13/02/2007 protocollo n. SA0055746. Lo scrivente ha inoltre effettuato visure storiche di impianto dalle quali ha desunto **le particelle originarie 45,46 e 47**, le quali hanno generato la consistenza sulla quale è stato edificato l'immobile.

COMUNE Nocera Inferiore CARICO		Ditta		Sezione o Comune originario		Foglio di mappa		Rendita di catastro		QUALITÀ		Rendite impostive previsionale definitiva	
Data e numero della nota di vittoria o della nota di variazione. Processo dal quale si fa il trasporto. Causa ed atto per cui si fa il trasporto. Registrazione dell'atto.													
Impianto													
						1		76					
						7		124					
								125					
								126					
						8		61					
								62					
								63					
								64					
								65					
								66					
								67					
								68					
								69					
						10		127					
								128					
								129					
								130					
								131					
								132					
								133					
								134					
								135					
								136					
								137					
								138					
								139					
								140					
								141					
								142					
								143					
								144					
								145					
								146					
								147					
								148					
								149					
								150					
								151					
								152					
								153					
								154					
								155					
								156					
								157					
								158					
								159					
								160					
								161					
								162					
								163					
								164					
								165					
								166					
								167					
								168					
								169					
								170					
								171					
								172					
								173					
								174					
								175					
								176					
								177					
								178					
								179					
								180					
								181					
								182					
								183					
								184					
								185					
								186					
								187					
								188					
								189					
								190					
								191					
								192					
								193					
								194					
								195					
								196					
								197					
								198					
								199					
								200					
								201					
								202					
								203					
								204					
								205					
								206					
								207					
								208					
								209					
								210					
								211					
								212					
								213					
								214					
								215					
								216					
								217					
								218					
								219					
								220					
								221					
								222					
								223					
								224					
								225					
								226					
								227					
								228					
								229					
								230					
								231					
								232					
								233					
								234					
								235					
								236					
								237					
								238					
								239					
								240					
								241					
								242					
								243					
								244					
								245					
								246					
								247					
								248					
								249					
								250					
								251					
								252					
								253					
								254					
								255					
								256					
								257					
								258					
								259					
								260					
								261					
								262					
								263					
								264					
								265					
								266					
								267					
								268					
								269					
								270					
								271					
								272					
								273					
								274					
								275					
								276					
								277					
								278					
								279					
								280					
								281					
								282					
								283					
								284					
								285		</			

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Nocera Inferiore alla **Via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183**, piano 1 int. 2; composto da ingresso-soggiorno, cucina, due vani, due bagni, ripostiglio e due balconi uno ad ovest e l'altro ad est. Confinante ad ovest e nord con area scoperta condominiale del fabbricato, ad est con via Falcone, a sud con gabbia scala, ballatoio, vano ascensore ed altro appartamento del piano p.lla 46/15. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato al foglio 10 - p.lla 46 - sub 16; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in virtu' dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Dirigente Settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore: permesso di costruire n.43481 del 5.12.2005 (pratica n.205/05) e voltura del 13.1.2006, prot.n.1598; permesso di costruire in variante n.9330 del 3.3.2006(pratica n. 17/06); cui è conforme lo stato dei luoghi.

Piena ed intera proprietà di box-garage ubicato in Nocera Inferiore, via Falcone (già via Caliendo), n.civ.183 in piano interrato; confinante ad ovest e nord con terrapieno, a est con area coperta di manovra condominiale, a sud box-garage p.lla 46/31. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore è riportato al foglio 10 - p.lla 46- sub 32. Il box-garage, è ubicato al piano interrato, in ultima posizione, accedendo dalla rampa sul lato sinistro, è dotato di saracinesca automatizzata, è collegato alla rete idrica condominiale ed è pavimentato in gres. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'edificazione è avvenuta in virtu' dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Dirigente Settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore: permesso di costruire n.43481 del 5.12.2005 (pratica n.205/05) e voltura del 13.1.2006, prot.n.1598; permesso di costruire in variante n.9330 del 3.3.2006(pratica n. 17/06); cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 166.000,00;

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

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

Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati (All.n.5) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto dalla società *omissis* con sede in NOCERA INFERIORE, in virtù di atto di compravendita per notar CALABRESE ANIELLO del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;

Alla società *omissis* gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1153, p.lla 1293 e p.lla 46 sono pervenuti per acquisto da *omissis* nato a NOCERA SUPERIORE il *omissis* e da *omissis* nata a NOCERA SUPERIORE il *omissis*, in virtù di atto di compravendita per notar CALABRESE ANIELLO del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;

Ai suindicati *omissis* quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto per notar FRANCESCO FIMIANI del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*, nascente in virtù dei seguenti titoli:

- atto di donazione accettata per notar FRANCESCO FIMIANI del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;
- successione legale di *omissis* nato a NOCERA SUPERIORE il *omissis* ed ivi deceduto il *omissis*, giusta denuncia del *omissis* num. *omissis* vol. *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*;

omissis diviene proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in virtù dell'atto per notar GUSTAVO TROTTA del *omissis*, rep. *omissis*, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis*, atto nascente da successione legale di *omissis* nato a NOCERA INFERIORE il *omissis* e deceduto a Nocera Superiore il *omissis*, giusta denuncia del *omissis* num. *omissis* vol. *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis* e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario per notar RENATO MARANCA del *omissis*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' *omissis* ai nn. *omissis* con la quale il de cuius lascia in eredità gli immobili riportati al catasto terreni Fl.10 p.lla 46, p.lla 45 e p.lla 765 per la sua quota di spettanza ai figli.

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

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

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

L'immobile contenente i beni pignorati è stato edificato in virtù' dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Dirigente Settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore:

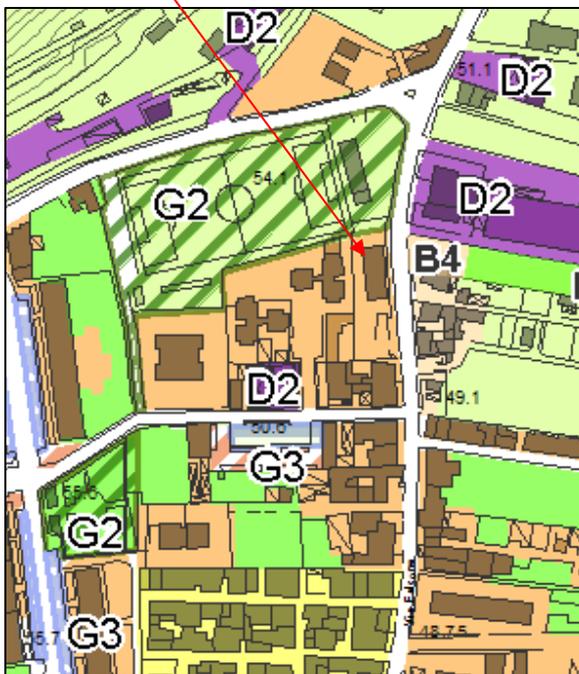
- permesso di costruire n.43481 (All.n.6) del 5.12.2005 (pratica n.207/05) rilasciato ai signori *omissis* e volturata alla società venditrice il 13.1.2006, prot.n.1598;
- permesso di costruire in variante n.9330 (All.n.6) del 3.3.2006(pratica n. 17/06);
- permesso di costruire di variante n.23354 (All.n.6) del 21.06.2006(pratica n.92/06).

Detto fabbricato, **ricadente in zona B2 dello strumento urbanistico vigente, rischio frane: basso/trascurabile, fascia fluviale: escluso P.U.T.: zona 7,** è stato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al fol.10 - p.lle 46 dal sub 1 al sub 32 (come da dichiarazione di fabbricato urbano presentata all'UTE di Salerno il 29.3.2007 prot.n.ro SA0248330). Successivamente è stata presentata denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica, presentata all'UTE di Salerno il 22.6.2007, prot.n.SA0371420, con la quale è stata soppressa la p.lla 46 subalterno 9 del fol.10. Ultimo elaborato planimetrico in atti prot.SA0013980 del 11/01/2008 (All.n.1).

In data 30.3.2007 è stato rilasciato **certificato di collaudo delle opere in cemento armato** da parte dell'ing. *omissis*, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. *omissis*, debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno il *omissis*, prot.n. *omissis*, reg.n. 87571, (successivamente integrato con deposito presso il suddetto Ente in data 18.9.2007 prot.n.784309 reg.n.87571), il tutto a norma dell'art.7 della legge 05.11.1971 n.1086, dell'art.28 legge 64/74 e L.R.n.9/83 (norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica).

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Nocera Inferiore lo scrivente ha accertato che **non è stata presentata nessuna richiesta del certificato di abitabilità** per il fabbricato e quindi degli immobili oggetto di trattazione. Dal confronto dei grafici di progetto (All.n.6) allegati alla variante di progetto n.23354 del 21.06.2006(pratica n.92/06), con lo stato di fatto dell'appartamento e del box oggetto di trattazione, non si evidenziano difformità. **Pertanto gli immobili sono legittimi e conformi**. Le irregolarità geometriche dei parapetti dei balconi, ad oggi aventi profilo lineare e non curvilineo, come evidenziato nel sottostante grafico "A", e il torrino scala realizzato senza elemento decorativo curvilineo come riportato nel grafico "B", in riferimento all' Art. 34 bis (Tolleranze costruttive), introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, **non costituendo violazioni** edilizie devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Tale ipotesi di tolleranza **non è ammissibile** per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (comma 2).

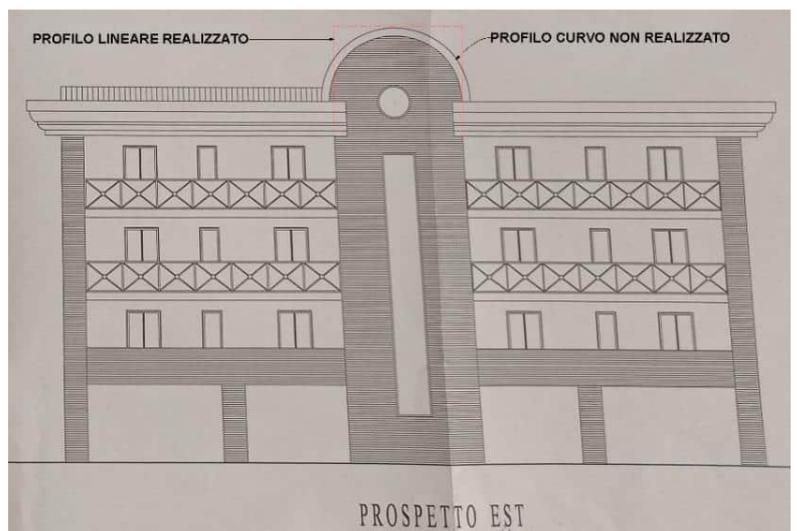
SISTEMA INSEDIATIVO (PARTE IV)	
	A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14)
	B1 - Ambienti edificati non recenti privi di valore storico-culturale (art. 15)
	B2 - Aggregati edilizi recenti consolidati (art. 16)
	B3 - Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (art. 17)
	B4 - Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (art. 17) Programma Straordinario di Edilizia Agevolata e Convenzionata in località Montevescovo N.C.C. n.37 del 28/12/2004
	B4 - Area di frangia (art. 18)*



Inquadramento urbanistico in base al P.U.C. vigente



A



B

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

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

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

.....

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 05.05.2023 (All.n.2), come risulta anche dal verbale di sopralluogo redatto in quella occasione insieme al custode giudiziario, è stato possibile constatare che l'appartamento sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Falcone n. 183, oggetto di pignoramento, è nel possesso degli esecutati.

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

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

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

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di

regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

.....

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

- Pendenza di altre procedure esecutive sui medesimi beni → **NO**
- Pendenza di procedimenti giudiziari civili sui medesimi beni → **NO**
- Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale → **NO**
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici → **NO**
- Esistenza di regolamento condominiale → **SI**
- Atti impositivi di servitù → **NO**

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

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

- 1) Domande giudiziali → **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura → **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge → **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale → **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo → **NO**

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

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il *omissis* contro *omissis* nato in NOCERA INFERIORE il *omissis* e *omissis* nata in NOCERA INFERIORE il *omissis* a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
2. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* atto notarile pubblico per notar CALABRESE ANIELLO (PAGANI) del *omissis*, rep. *omissis*, per EURO 290.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 145.000,00 contro *omissis* nato in NOCERA INFERIORE il *omissis* e *omissis* nata in NOCERA INFERIORE il *omissis* a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

3. Costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria di Salerno il *omissis* ai nn. *omissis* atto notarile pubblico per notar CALABRESE ANIELLO (PAGANI) del *omissis*, rep. *omissis*, contro *omissis* nata in NOCERA SUPERIORE il *omissis* e *omissis* nato in NOCERA SUPERIORE il *omissis* gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.10 p.lla 1153, p.lla 1293 e p.lla 46.
4. **Difformità urbanistico-edilizie** → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto non sono state riscontrate le seguenti difformità, così come riportato alla pagina 31.
5. **Difformità catastali** → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

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

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

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

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

A tal riguardo, lo scrivente ha inviato presso l'Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima, Sez. Usi Civici della Regione Campania a mezzo p.e.c. in data 18/07/2023, Prot. della Regione Campania 2023.0366095 del 19/07/2023, richiesta di verifica presenza di usi civici sulle **particelle originarie 45,46,47** (visure di impianto All.n.1) del foglio 10 nel comune di Nocera Inferiore.

Da tali verifiche è emerso che con Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26/09/1935 nonché nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - IL SOTTOSEGRETARIO DI STATO PER LA BONIFICA INTEGRALE n. 675 Pos. 13/4 u.c. del 12/12/1935, entrambi relativi al Comune di Nocera Inferiore (SA), fra i suoli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, sono indicati i terreni distinti in catasto al **Foglio 10, Particelle 20-21-29 per cui solo tali terreni risultano gravati da usi civici.**

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Alla data del 31.12.2022 il debito nei confronti del Condominio risulta pari a € 4.466,00 al netto degli acconti già versati. A tale importo vanno sommate le quote ordinarie fino al mese di luglio 2023 per l'ammontare di € 882,00 (€ 126,00 x 7 mesi). **Le quote ordinarie complessive di cui il Condominio è creditore sono pari ad € 5.348,00 sino al mese di luglio 2023. La quota ordinaria mensile gravante sugli immobili pignorati è pari ad € 126,00 mensili.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Calcolo delle superfici

Principio adottato

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

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Criteri di Misurazione

Vani principali e accessori diretti

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

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

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

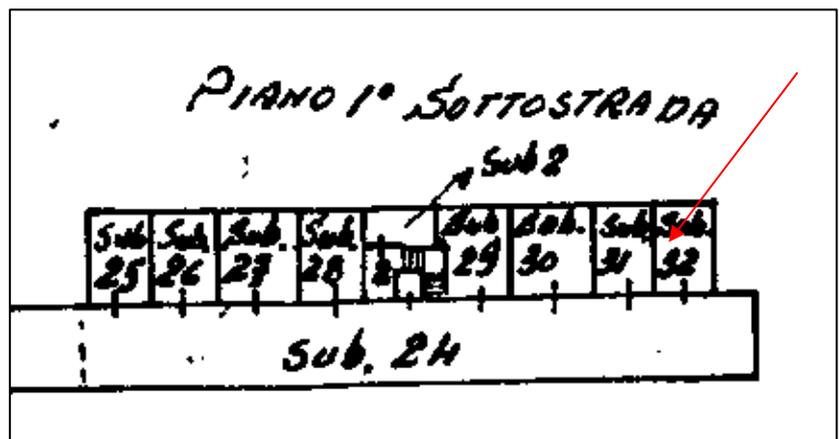
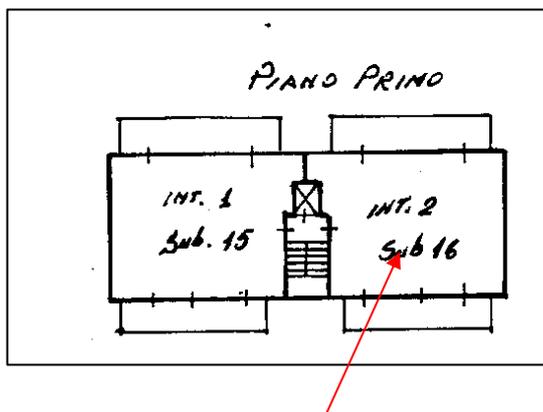
qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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



IDENTIFICAZIONE BENI DA ELABORATO PLANIMETRICO

PLANIMETRIE CON CALCOLO SUPERFICI

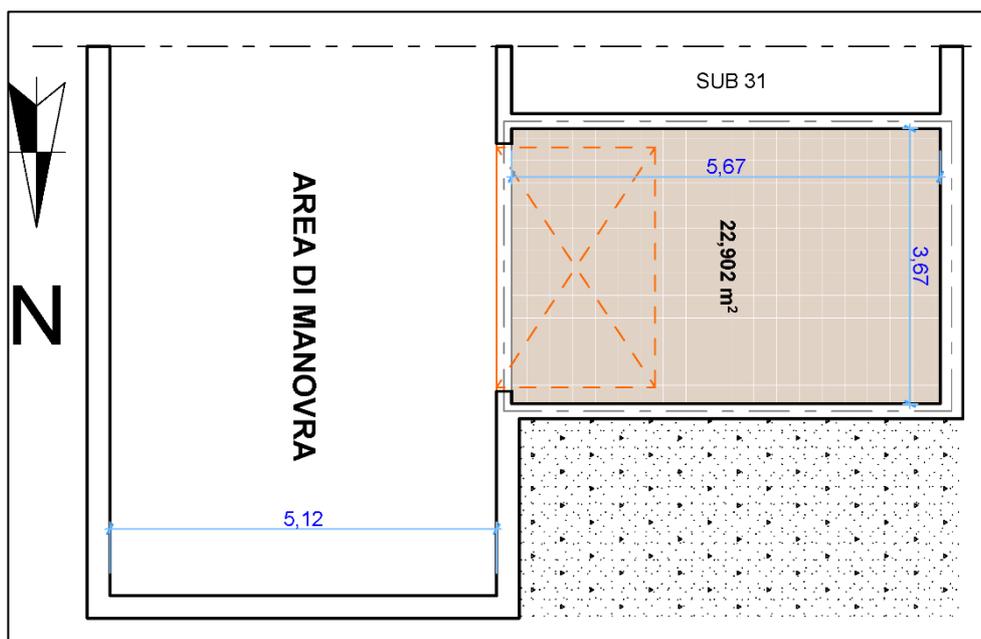
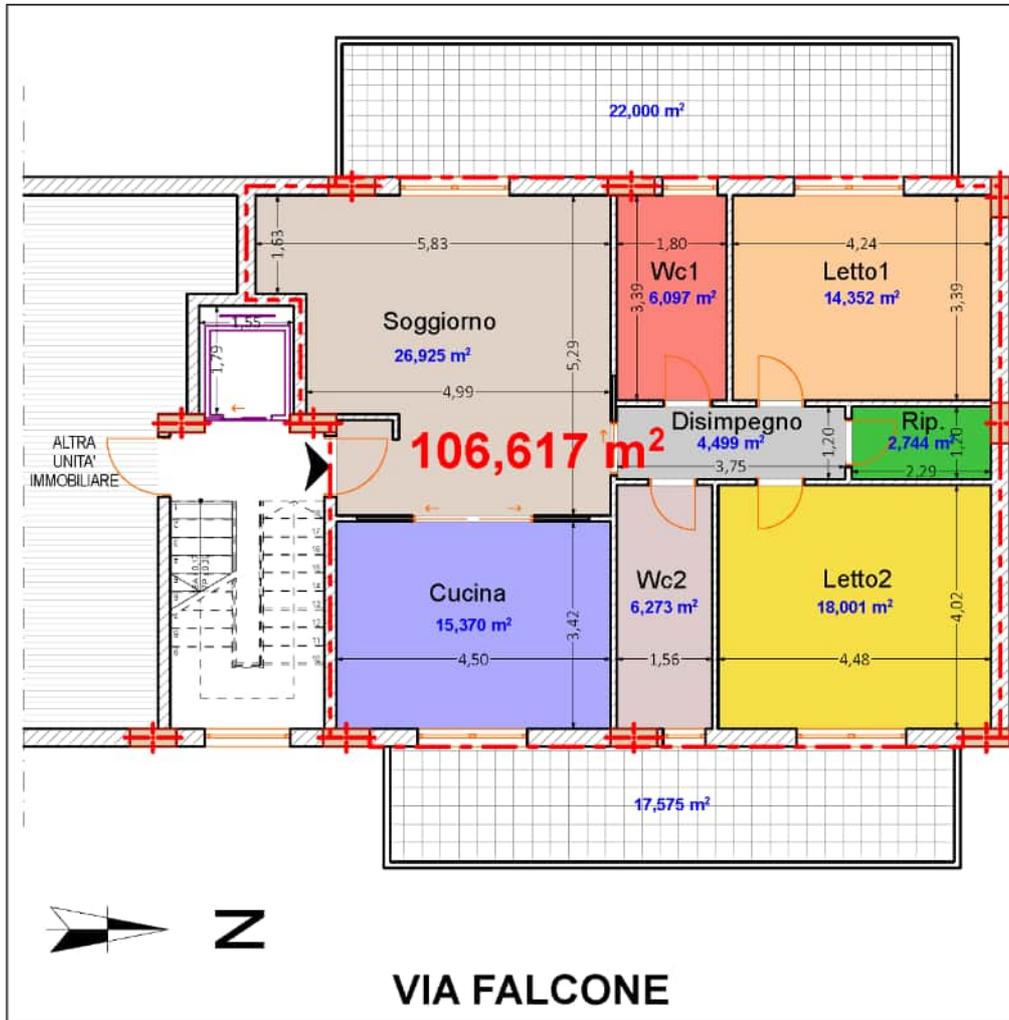


Tabella calcolo della superficie utile

Amb.	Sogg.	K	Wc1	Wc2	Letto1	Letto2	Dis.	Rip.	Totale
mq	27,00	15,00	6,10	6,30	14,35	18,00	4,50	2,80	<u>94,00</u>

Calcolo superficie commerciale beni pignorati

*la superficie è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, così come riportato a pagina 23 e graficamente definita dalle linee tratto-punto rappresentate nei grafici soprastanti. A tale superficie andranno sommate:

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

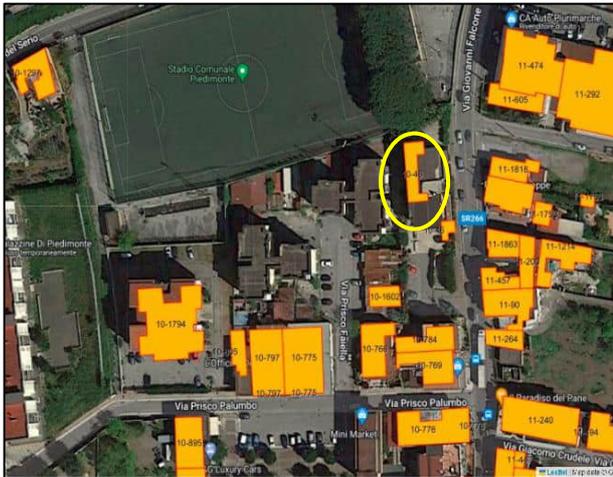
	Sup. lorda	Coeff. omogen.	Sup. omogen.mq	
Vani principali	107,00*	1	107,00*	
Balconi	25	0,3	7,5	
	15	0,1	1,5	
Box (50%)	23	0.5	11,50	
			<u>127,50</u>	SUP. COMMERCIALE MQ

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

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

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

IDENTIFICAZIONE COMPARATIVI



ALLEGATO N. 7

COMPARABILE 1 (stesso immobile in cui sono ubicati i beni pignorati)

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/07/2022
Fonte di informazione: atto Dr. STEFANO CAMPANELLA, Notaio in Roccadaspide Repertorio n.ro 32993 - Raccolta n.ro 14554-trascritto a Salerno il 13.07.2022.
Descrizione: Appartamento per civile abitazione (cat. A/2) posto al piano primo, frontalmente all'appartamento pignorato, con medesime caratteristiche. Box cat. C/6 al piano S1, consistenza 22 mq.
Indirizzo: Via Giovanni Falcone, 183.
Prezzo : € 174.400,00** pari a 1.300 Euro/mq



ALLEGATO N. 7

COMPARABILE 2 (raggio 140 m dai beni pignorati)

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 11/05/2023
Fonte di informazione: atto Dr. ANIELLO CALABRESE, Notaio, residente in Pagani ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania – Rep. n.ro 164403 - Raccolta n.ro 47415- trascritto a Salerno il 12.05.2023.
Descrizione: appartamento per civile abitazione (cat. A/2) posto al piano secondo, vani 5, sup catastale pari a 111 mq. Box- C/6 al piano S1, sup. cat. 22mq.
Indirizzo: Via Giovanni Falcone, 163.
Prezzo: € 205.000 pari a 1.680 Euro/mq



ALLEGATO N. 7

COMPARABILE 3 (raggio 250 m dai beni pignorati)

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/03/2021
Fonte di informazione: atto Dr. ANIELLO CALABRESE, Notaio, residente in Pagani ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania – Rep. n.ro 161425 - Raccolta n.ro 45107-trascritto a Salerno il 23.03.2021.
Descrizione: appartamento per civile abitazione (cat. A/2) posto al piano terzo, vani 6, sup. cat. pari a 120 mq. Box-cat. C/2- al piano S1, sup. cat. 22 mq. Ripostiglio di circa 4 mq.
Indirizzo: Via Paolo Borsellino n. 2.
Prezzo : € 180.000 pari a 1.385 Euro/mq

**Con atto di compravendita per notar CALABRESE ANIELLO (All.n.5) del 24/09/2007, rep.139160/29403, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 29/09/2007 ai nn.47686/29463, gli esecutati venivano immessi in possesso dei seguenti beni:

4. Appartamento
5. Box-garage
6. **Posto auto scoperto (non oggetto di pignoramento)**

Nel medesimo atto veniva stabilito il prezzo di acquisto per i beni di cui ai precedenti punti 1-2-3, pari a € 228.800,00, di cui, € 5.000,00 versati per il posto auto scoperto, **pertanto il prezzo di acquisto fissato per i soli beni pignorati, cioè, appartamento e box, riferito al 2007, era pari a € 223.800,00.**

Il valore della compravendita (All.n.7) del 2022, pari a € **190.000,00** riferito al "**comparativo 1**" della precedente pagina, riguarda i seguenti beni **ubicati nel medesimo immobile e piano in cui si trovano i beni pignorati :**

1. Appartamento
2. Box-garage
3. Posto auto scoperto
4. **Posto auto scoperto(eccedente)**
5. **Posto auto scoperto(eccedente)**
6. **Posto auto scoperto(eccedente)**

Se i tre posti auto eccedenti quelli acquistati dagli esecutati, fossero stati comprati nel 2007, in base a quanto dichiarato nel succitato atto di compravendita, avrebbero comportato un incremento di prezzo pari a € 15.000 (3 x 5.000 €), pertanto il valore complessivo sarebbe stato pari a:

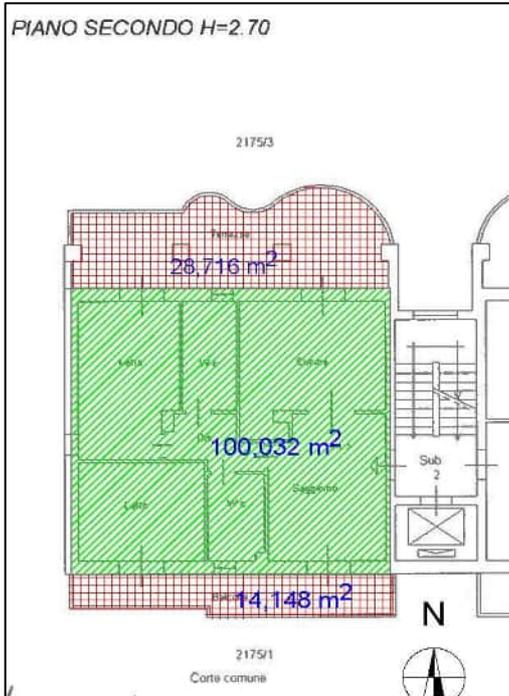
€ 228.800 (app.+ box + posto auto scoperto) + € 15.000 = **€ 243.800,00**

Valore che confrontato con quanto dichiarato in atto compravendita del 2022 (all.n...), **per lo stesso numero di beni con medesime caratteristiche, pari a € 190.000,00, evidenzia un deprezzamento del 22%, che applicato al valore del singolo posto auto di € 5.000 riferito al 2007, restituisce il prezzo di € 3.900 riportato alla compravendita del 2022.**

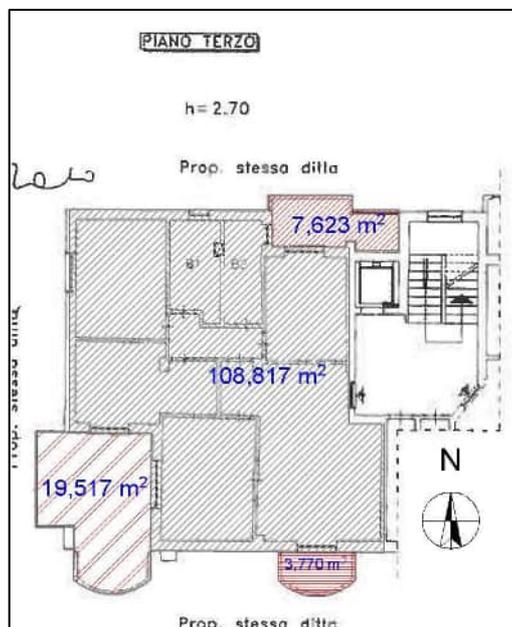
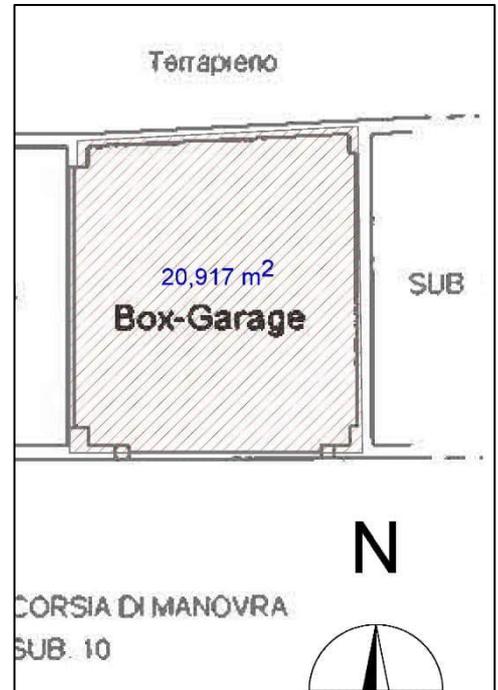
Pertanto per il "comparativo 1" si considera il valore della compravendita pari a :

€ 190.000 - (€ 3.900 x 4) = € 174.400

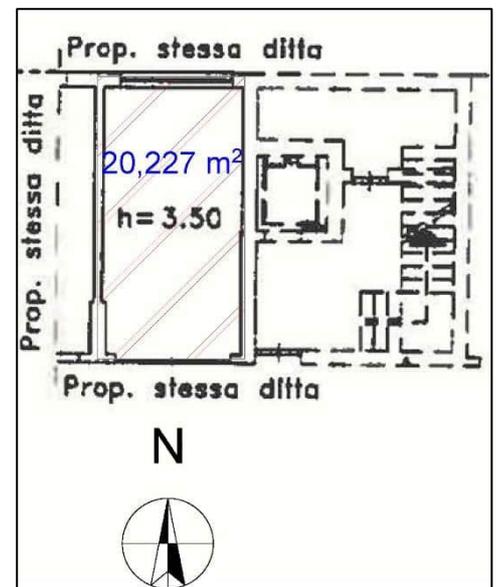
Grafici con superfici commerciali dei beni comparabili



GRAFICI RELATIVI
AL COMPARABILE
2 (ALL.N.7)



GRAFICI RELATIVI
AL COMPARABILE
3 (ALL.N.7)



SI OMETTONO I GRAFICI DEI BENI COMPARABILI 1, IN QUANTO SPECULARI E COINCIDENTI CON IL CESPITE PIGNORATO.

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

Indirizzo: Via Giovanni Falcone n. 183

Dati catastali: Fg. 10, p.lla 46, sub. 16

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	107,00	100%	107,00
Balconi scoperti	36,00	25%	9,00
Box auto non collegati ai vani principali	23,00	50%	11,50
Superficie commerciale totale, m²			127,50

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Appartamento1 – Via Falcone 183 – atto del 22.07.2022
COMPARABLE 2:	Appartamento1 – Via Falcone 163 – atto I 11.05.2023
COMPARABLE 3:	Appartamento 3 - : Via Paolo Borsellino n. 2 – atto del 22.03.2021

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	174.400	205.000	180.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/07/2022	11/05/2023	22/03/2021	23/08/2023
Differenziale (in mesi)	14	3	29	
Prezzo marginale	291	342	300	
Prezzo della caratteristica	4.074	1.026	8.700	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	127,50	122,00	130,00	127,50
Prezzo unitario a m ²	1.368	1.680	1.385	
Superficie principale m ²	127,50	122,00	130,00	107,00
Differenziale	-20,50	-15,00	-23,00	
Prezzo marginale	1.368	1.368	1.368	
Prezzo della caratteristica	-28.044	-20.520	-31.464	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Secondo	Terzo	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	1,0	2,0	3,0	1,0
Differenziale		-1,0	-2,0	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Normale	Normale	Buono
Valore numerico	3	2	2	3
Differenziale	0	1	1	
Prezzo marginale unitario a m ²	300	300	300	
Prezzo marginale	38.250	36.600	39.000	
Prezzo della caratteristica		36.600	39.000	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				

Orientamento prevalente	Ovest	Nord	Sud-Ovest	Ovest
Valore numerico	3	0	5	3
Differenziale	0	3	-2	
Valore percentuale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	1.744	2.050	1.800	
Prezzo della caratteristica		6.150	-3.600	

Prezzo corretto unitario al m ²	1.180	1.871	1.482	
Prezzo corretto medio	190.441	190.441	190.441	
Scarto %	-21,01	19,86	1,15	
Scarto assoluto	-40.011	37.815	2.195	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.493,65

Valore catastale: € 69.791,40

Valore stimato: € 190.440,38 = € 1.493,65 x m² 127,50
 Divergenza con stima monoparametrica
 1,08% (€ 190.440,38 - € 188.402,50) / €
 188.402,50

Valore stimato arrotondato: € 190.500,00

VALORE STIMATO

€ 190.500,00

(euro centonovantamilacinquecento/00)

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi quesito 8):	- €.	19.050,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	- €.	5.348,00
Riduzione per arrotondamento:	- €.	102,00
Valore da porre a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	166.000,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 166.000,00

Euro centosessantaseimila/00

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

I beni oggetto del presente pignoramento non comprendono quote indivise.

QUESITO N.14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente, gli estratti di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dai quali risulta che:
omissis nato a NOCERA INFERIORE (SA) il *omissis* e *omissis*, nata a Nocera Inferiore (SA) il *omissis*, hanno contratto matrimonio a Nocera Inferiore il *omissis*, optando per il regime di **separazione dei beni**.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Giovanni Falcone, n. 183, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata ai creditori precedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 45 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Pompei, 29/08/2023

Il C.T.U.
Arch. Fabio Fiorenza

Elenco allegati

- **Allegato 0:** Ricevuta invio agli esecutati e al creditore precedente

- **Allegato 1:** Visure, planimetrie, elaborato planimetrico, microfilmature

- **Allegato 2:** Verbale di accesso del 05.05.2023

- **Allegato 3:** Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia

- **Allegato 4:** Certificazione notarile

- **Allegato 5:** Atto di compravendita compendio pignorato

- **Allegato 6:** Permessi di costruire e grafici

- **Allegato 7:** Atti di compravendita per stima MCA

- **Allegato 8:** APE e ricevuta di trasmissione