

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE**

Prima Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**G. E. Dott.ssa MARIA TROISI**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
relativa alla  
**Procedura Esecutiva Immobiliare r. ge. n. 110/2021**  
promossa da  
*Omissis*  
contro  
*Omissis*

**Carmela Novello Architetto**  
via Raffaele Libroia 104, ex 88\_84014\_Nocera Inferiore (Sa)  
cell. 347.8797462\_ p.e.c.: [carmela.novello@architettisalernopec.it](mailto:carmela.novello@architettisalernopec.it)



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N° r. ge. 110/2020

G.E.: dr.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa da **Omissis. contro Omissis**

Oggetto: **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Stima Immobiliare**

**SOMMARIO**

- |  |         |
|--|---------|
| ➤ 1 – Premessa ed elencazione dei quesiti posti          | pag. 3  |
| ➤ 2 – Elencazione dei beni oggetto di stima              | pag. 4  |
| ➤ 3 – Descrizione delle operazioni di consulenza tecnica | pag. 4  |
| ➤ 4 – Risposta ai quesiti posti                          | pag. 6  |
| ➤ 5 – Conclusioni  | pag. 27 |
| ➤ 6 – Ulteriori adempimenti richiesti                    | pag. 28 |

**ALLEGATI**

- Allegato 1: Verbale di svolgimento delle operazioni peritali.
- Allegato 2 (a/b): Copia dei Titoli di provenienza dell'immobile pignorato.
- Allegato 3 (a/b): Certificato di residenza, Stato civile e Stato di famiglia, Certificato di residenza storico, Certificato anagrafico di Stato civile ed Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato (*cf. All. 3a*); Certificato di residenza storico del terzo occupante l'alloggio (*cf. All. 3b*).



- Allegato 4 (a/c<sub>3</sub>): Certificato attestante l'esito delle consultazioni informatizzate eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani (*cfr. All. 4a*) e copia del Contratto di locazione (*cfr. All. 4b*); copia della documentazione fornita dall'amministratore *pro tempore* del "Palazzo Sorrentino" (*cfr. All. 4c<sub>1</sub>/c<sub>3</sub>*).
- Allegato 5: Documentazione Catastale consistente in Estratto di Mappa Wegis, Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), al Foglio 9 part. 385 sub 58.**
- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie ordinarie, condotte "*per immobile*" sul bene pignorato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) al foglio 9 part. 385 sub 58 e "*per soggetto*" sul nominativo dell'esecutato Omissis e successiva stampa della *Trascrizione a favore del 09/08/2006 - reg. part. 27427 reg. gen. 45172 - Atto tra vivi - Compravendita* (*cfr. All. 6 pag. 5-7*), *Iscrizione contro del 09/08/2006 - reg. part. 12712 reg. gen. 45173 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario* (*cfr. All. 6 pag. 8-13*), *Iscrizione contro del 26/04/2007 - reg. part. 5740 reg. gen. 22713 - Ipoteca legale* (*cfr. All. 6 pag. 14-15*), *Trascrizione contro del 22/06/2021 - reg. part. 19949 reg. gen. 25345 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili* (*cfr. All. 6 pag. 16-17*).
- Allegato 7 (a/c<sub>3</sub>): Documentazione urbanistica consistente in stralcio del P.U.C. vigente con individuazione dell'area in esame ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (*cfr. All. 7a*); copia della **Licenza edilizia n. 57 del 31/08/1968** e **Attestazione del responsabile dell'area tecnica relativa all'irreperibilità degli atti riferiti alla suddetta Licenza presso gli archivi del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino** (*cfr. All. 7b*); S.C.I.A. prot. n. 07754 del 01/06/2021 (*cfr. All. 7c<sub>1</sub>*) con relazione tecnica (*cfr. All. 7c<sub>2</sub>*) e grafici estratti dalla pratica (*cfr. All. 7c<sub>3</sub>*).
- Allegato 8: Grafico dello Stato di Fatto dell'immobile pignorato.
- Allegato 9: Documentazione fotografica dell'immobile pignorato.
- Allegato 10: Quotazioni OMI e annunci immobiliari di beni analoghi a quello pignorato a supporto della stima condotta.



## 1 – PREMESSA – ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E VERIFICA PRELIMINARE

La sottoscritta arch. Carmela Novello, libera professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1778 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) con decorrenza dal 25/06/2003, veniva nominata C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare r. ge. n. 110/2021 con Decreto di Nomina dell'Ill.mo G.E. dott. Luigi BOBBIO del 09/05/2022 che La incaricava di provvedere agli adempimenti di seguito elencati:

- **Verifica preliminare** della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Risposta ai seguenti **Quesiti**:
- **Quesito n. 1:** Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
- **Quesito n. 2:** Elenco e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto;
- **Quesito n. 3:** Identificazione catastale del/i bene/i pignorato/i;
- **Quesito n. 4:** Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del/i lotto/i;
- **Quesito n. 5:** Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al/i bene/i pignorato/i;
- **Quesito n. 6:** Verifica della regolarità del/i bene/i pignorato/i sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- **Quesito n. 7:** Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.
- **Quesito n. 8:** Indicazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul/i bene/i;
- **Quesito n. 9:** Verifica che i beni pignorati ricadano o meno su suolo demaniale;
- **Quesito n. 10:** Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- **Quesito n. 11:** Indicazione di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- **Quesito n. 12:** Valutazione dei beni;
- **Quesito n. 13:** Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- **Quesito n. 14:** Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In merito alla **Verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**, la scrivente precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva. È stata infatti prodotta la **Certificazione notarile sostitutiva del**





**Certificato Ipo-catastale**, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma della dr.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (Pa), con data 09/07/2021. Tale certificato ricostruisce la storia del dominio del bene pignorato, risalendo al primo titolo di acquisto (originario) del bene, datato al 1972, e dunque antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (22/06/2021).

Si rappresenta, inoltre, di non avere rinvenuto nel fascicolo telematico gli estratti catastali, attuali e/o storici, e che nella Certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali “attuali” e “storici” dell’immobile pignorato.

Non risulta inoltre essere stato depositato il Certificato di stato civile dell’esecutato.

Pertanto, la scrivente ha provveduto ad estrarre i **certificati catastali** dell’immobile pignorato (cfr. All. 5) ed il **Certificato di stato civile dell’esecutato** (cfr. All. 3a).

## **2 - ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

L’immobile pignorato è un **appartamento a Sant’Egidio del Monte Albino (Sa)**, in Via Aniello Califano n. 263 (oggi n. 19), Scala B, 7^ Piano interno 21, **censito in N.C.E.U., al foglio 9, part. 385, sub 58**, in capo al sig. Omissis - C.F. Omissis - nato a Nocera Inferiore (Sa), il 14/04/1976, per l’**intero diritto di proprietà**.

## **3 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito della notifica di nomina e accettazione dell’incarico di ctu nella presente Procedura esecutiva immobiliare, la scrivente, eseguite le verifiche preliminari ex art. 567 c.p.c., ha dato corso alle indagini peritali consistite fondamentalmente in:

- Estrazione dei titoli di provenienza dell’immobile pignorato fino a ricoprire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (cfr. All. 2);



- Estrazione della documentazione relativa al debitore esecutato e al terzo occupante l'alloggio (*cfr. All. 3a/b*);
- Verifiche circa la registrazione di contratti di locazione, estrazione copia del contratto di locazione (*cfr. All. 4a-b*); documentazione fornita dall'amm. *pro tempore* (*cfr. All. 4c<sub>1</sub>-c<sub>3</sub>*);
- Estrazione della documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (*cfr. All. 5*);
- Estrazione delle note ipotecarie iscritte e trascritte sul bene pignorato (*cfr. All. 6*);
- Analisi dello strumento urbanistico (P.U.C.) vigente a Sant'Egidio del Monte Albino e dei vincoli e prescrizioni previste per l'area in cui ricade il bene in esame (*cfr. All. 7a*);
- Verifiche circa la legittimità tecnico-urbanistica dell'immobile pignorato (*cfr. All. 7b*) e delle altre pratiche presenti (*cfr. All. 7c<sub>1-2-3</sub>*);
- Accesso sui luoghi di causa in data 03/06/2022, alla presenza del custode giudiziario (*cfr. All. 1*) e conseguente redazione della planimetria dello stato dei luoghi (*cfr. All. 8*) e del reperto fotografico del bene in esame (*cfr. All. 9*);
- Indagini, eseguite su rete internet e presso agenzie immobiliari di zona, finalizzate alla raccolta dati relativi alle quotazioni immobiliari di beni analoghi sul territorio (*cfr. All. 10*).

Per eseguire tali indagini sono stati necessari accessi presso gli Uffici del Catasto di Salerno, presso gli Uffici Anagrafe, Stato Civile e Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Angri (Sa), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, presso l'Ufficio provinciale di Pagani (Sa) dell'Agenzia del Territorio, presso l'Archivio notarile di Salerno e presso agenzie immobiliari di zona. È stato inoltre necessario un confronto con l'amministratore *pro tempore* del Condominio "Palazzo Sorrentino" in cui ha sede il bene in esame.



## 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

### 4.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Si riportano i dati del bene pignorato ed i relativi diritti reali, come desunti dall'atto di pignoramento:

- Immobile di proprietà del debitore Omissis così identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), al **foglio 9 - p.lla 385 sub. 58** - Via Aniello Califano, n. 263, Piano 7<sup>^</sup>, interno 21, Scala B - Cat. A/2 di 3<sup>^</sup> - 7 int. 21 - vani 6,5 - Rendita Euro 503,55.

In ordine ai **diritti reali pignorati**, la scrivente precisa che l'immobile è stato pignorato per l'intero diritto di proprietà, in capo all'esecutato - sig. Omissis, C.F. Omissis - coniugato in regime di separazione dei beni (cfr. *All. 3a*).

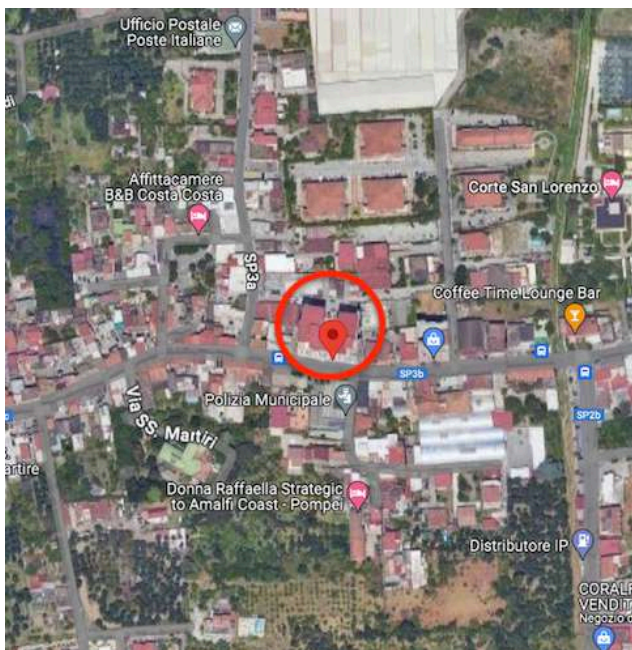


Foto n. 1 – Individuazione su foto satellitare (cfr. *Google Maps 2023*) del fabbricato che ospita il bene pignorato in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), C.F., F. 9 part. 385



Foto n. 2 – Individuazione su foto satellitare (cfr. *Google Maps 2023*) del fabbricato in C.F., F. 9 part. 385 in cui ha sede l'appartamento pignorato (sub 58)



In ordine al bene pignorato, la scrivente rileva la coincidenza tra i dati riportati nell'Atto di pignoramento e quelli catastali alla data del pignoramento.

La medesima rileva altresì la conformità dei luoghi alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale estratta (cfr. All. 5).

Trattandosi di un solo immobile, è stato formato un unico lotto di vendita, di seguito descritto, attraverso l'indicazione dei dati identificativi catastali attuali e dei confini:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), Via Aniello Califano n. 19 - già Via Crocevia - scala B, 7<sup>^</sup> piano, interno 21, censito in N.C.E.U., al foglio 9, part. 385, sub 58.

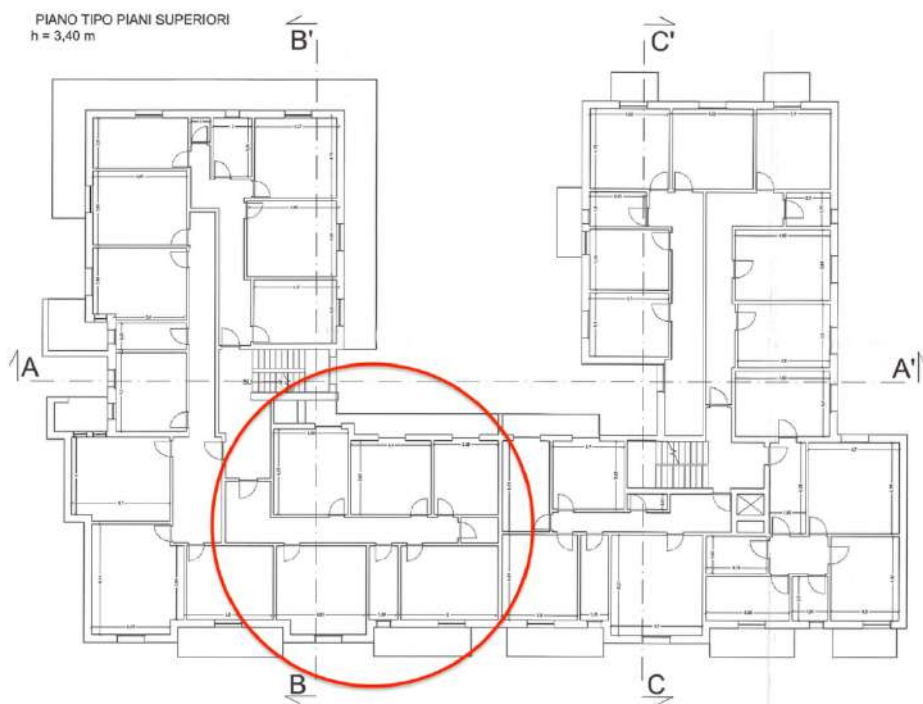


Fig. n. 3: Pianta del Piano Tipo del fabbricato estratta dalla S.C.I.A. prot. 07754/2021 (cfr. All. 7c3)

Tale bene confina a sud con Via Aniello Califano - già Via Crocevia - a nord con pianerottolo, gabbia scale condominiale e corte interna, ad ovest con pianerottolo e con altra unità immobiliare della medesima Scala B, ad est con appartamento speculare della Scala A del fabbricato.





#### **4.2. Elenco e individuazione dei beni componenti il lotto e sua descrizione materiale.**

Il **lotto unico** è composto da un immobile sito in **Sant'Egidio del Monte Albino (Sa)**, in Via Aniello Califano n. 19, scala B, 7<sup>^</sup> piano, int. 21, censito in **N.C.E.U., al foglio 9, part. 385, sub 58.**

Trattasi di un appartamento posto al 7<sup>^</sup> piano, Scala B, di un fabbricato composto di 2 scale, di otto piani ciascuno (7 piani + piano attico) oltre al terraneo, facente parte di un ampio complesso edilizio costruito a fine anni '60, denominato "Palazzo Sorrentino", dal nome del costruttore (sig. Omissis) che lo realizzò. Il fabbricato è stato rinvenuto, al momento dell'accesso, in fase di ristrutturazione degli esterni (*cf. All. 7c<sub>1-2-3</sub>*). Esso presenta negozi e/o depositi al piano terraneo e n. 3 appartamenti per piano, per ciascuna delle due Scale.

La scala B occupa l'ala ovest del fabbricato. L'accesso alla Scala B avviene attraverso il cortile interno comune, lastricato, cui si arriva oltrepassando il varco posto al centro del porticato su Via Aniello Califano, in corrispondenza del civico 19, già n. 263.



Foto n. 4: Palazzo "Sorrentino" su Via A. Califano, 19 a S. Egidio del Monte Albino



Foto n. 5: Porta d'ingresso all'appartamento in 7<sup>^</sup> P., int. 21, Scala B

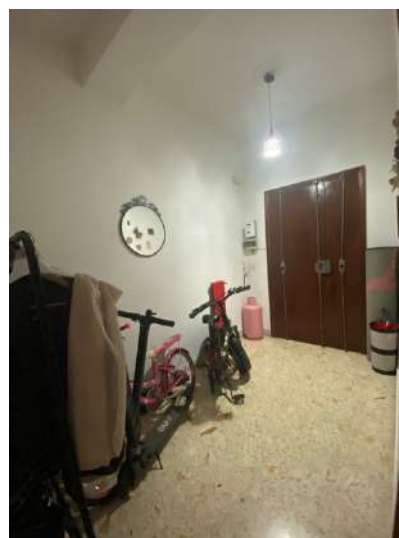


Foto n. 6: Ingresso dell'appartamento pignorato oggetto di studio

La porta di accesso all'appartamento in 7<sup>^</sup> piano, interno 21, è la prima a sinistra uscendo dall'ascensore. L'ingresso porta ad un piccolo spazio collegato a un lungo corridoio che percorre l'appartamento nella direzione est-ovest e smista alle camere poste sui fronti nord e sud.



L'appartamento si compone di 4 vani, cucina e accessori. La zona giorno risulta frammentata e occupa l'ala sud ed est dell'alloggio. Essa si compone di salone, bagno, soggiorno e cucina abitabile.



Foto n. 7: Salone dell'appartamento esposto a sud

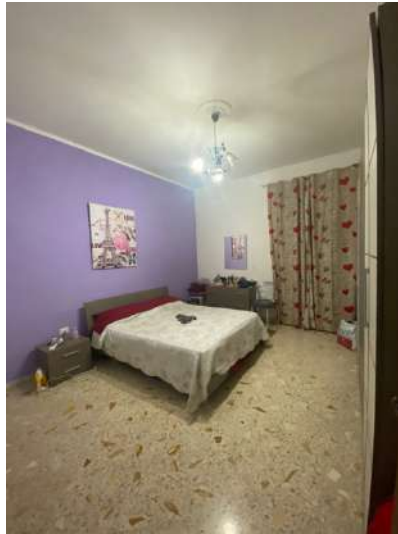


Foto n. 8: Camera padronale con esposizione a nord

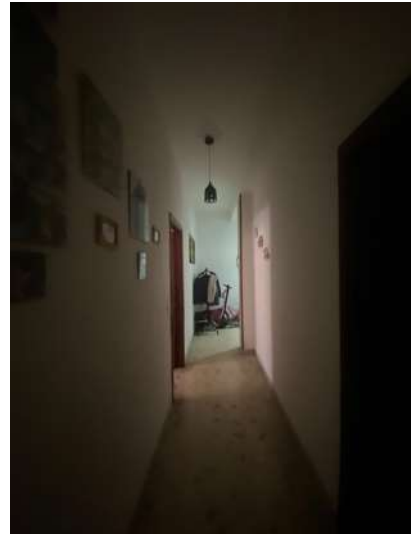


Foto n. 9: Corridoio-disimpegno di smistamento alle camere

La zona notte, prospettante a nord, si compone di due camere. L'appartamento è dotato di un solo servizio igienico e di un piccolo vano ad uso ripostiglio, cieco (*cf. All. 8*).



Foto n. 10: Bagno dell'appartamento



Foto n. 11: Camera esposta a nord

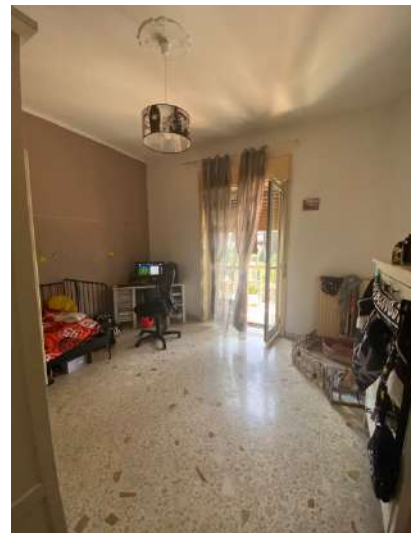


Foto n. 12: Cucina dell'appartamento

L'appartamento, da rilievi eseguiti in sede di accesso, ha un'altezza interna di circa 3.10m, misura circa 108,65mq di superficie utile, c.a 18mq di superficie non residenziale (balconi) e circa



124,50mq di superficie lorda, mentre la superficie commerciale dell'alloggio, calcolata secondo le direttive dell'Agenzia delle Entrate, risulta pari a circa **130,00 mq** (cfr. All. 8).



Foto n. 13: Balcone a sud su Via Califano



Foto n. 14: Cucina dell'appartamento



Foto n. 15: Balcone fronte nord

L'appartamento presenta una doppia esposizione, con balconi sui fronti sud e nord.

Sotto il profilo delle finiture, l'appartamento presenta serramenti misti, con cassonetti e persiane in pvc, ovvero infissi di nuova generazione in pvc con vetro camera e taglio termico sul lato nord e doppi infissi in alluminio sul lato sud. Tale differenza si giustifica con i lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico del fabbricato (cfr. All. 7<sub>C1-2-3</sub>) in corso di esecuzione al momento dell'accesso (03/06/2022), come dimostra l'impalcatura montata a nord (cfr. All. 9).

Le porte, d'ingresso e quelle interne, sono in legno, alcune con inserti in vetro.

I pavimenti sono di differente tipologia, taglio e colore in ciascuno dei vani. In particolare il corridoio ed i vani principali presentano pavimenti policromi in graniglia di marmo, di dimensione 40cm x 40cm, e battiscopa in marmo. Il bagno presenta pavimenti in ceramica nera lucida di piccolo taglio con rivestimenti chiari. La cucina presenta pavimenti in ceramica in tinta grigio chiaro e rivestimenti sulle sole pareti attrezzate.



Discrete risultano le condizioni manutentive dell'alloggio. Circa le dotazioni impiantistiche, sono presenti l'impianto idrico, elettrico ed il gas di città, con caldaia esterna. L'impianto di riscaldamento, secondo quanto riferito dal sig. Omissis in sede di accesso, non è funzionante, nonostante i radiatori in ghisa presenti.

Non è stata esibita copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per acquisire il quale si stima un costo di circa 200,00 euro.

Circa le **pertinenze** e le **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), atteso che l'immobile fa parte del Condominio "Palazzo Sorrentino", si riporta quanto rilevato nell'atto di compravendita del 1972, al punto 2) di pagina 6/9: *"Il suddetto appartamento si intende trasferito:*

- a) *Con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti, e con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e con il proporzionale diritto di condominio alle parti, impianti e servizi del fabbricato comuni, secondo le prescrizioni dell'art. 1117 C.C. ed in specie all'intero porticato antistante il fabbricato, al marciapiede antistante il porticato, all'androne di ingresso al fabbricato, al cortile interno suddetto, all'impianto di riscaldamento con caldaia centrale e relativo locale caldaia e serbatoio del carburante, all'impianto d'innalzamento dell'acqua potabile e relativo locale dell'autoclave, al portone ed androne della Scala B, alla scala stessa ed al relativo ascensore;*
- b) *Con espressa esclusione di ogni e qualsiasi diritto alle terrazze di estrema copertura e a quello sia a livello che a copertura del piano attico che restano tutti di esclusiva proprietà ed uso del venditore con espresso esonero di qualsiasi indennizzo nei casi di sopraelevazioni; con pure esclusione all'intero cantinato;*
- c) *Con espressa esclusione di ogni e qualsiasi diritto all'area di parcheggio così come sopra delimitata salvo per quella parte di essa che comprende il cortile interno, il quale ripetesì, rimane condominiale mentre tutta la restante area di parcheggio resta di proprietà del venditore fermo restando la destinazione ad area di parcheggio, salvo diversa destinazione ed utilizzazione che sia consentita da future disposizioni di legge epperò con espressa riserva fin d'ora a favore del venditore di liberare tale sua area dal vincolo di parcheggio trasferendo tale vincolo di destinazione su altra eguale superficie già di sua proprietà o di sua moglie od anche acquirenda; tutto ciò senza che possa dal condominio o dai singoli condomini opporsi ingerenza od impedimento qualsiasi;*
- d) *Con espressa riserva a favore della restante proprietà immobiliare (terreno e fabbricati) di esso venditore (...) nonché a favore della proprietà della moglie di esso venditore signora Omissis (...) il diritto di passaggio pedonale attraverso sia il suddetto cortile condominiale*





sia attraverso l'androne condominiale del fabbricato per accedere sia in entrata che in uscita dalla via Crocevia posta a sud del fabbricato. (...);

- e) Con espressa precisazione che l'intero fabbricato non è dotato di alcun alloggio per il portiere, mentre nell'androne della Scala A verrà sistemata dal venditore una guardiola per il portiere che sarà condominiale anche alla Scala B;
- f) Con espressa riserva a favore del venditore di predisporre il regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali, determinando anche gli oneri e limiti di destinazione e di godimento delle singole unità immobiliari: il tutto con la ripartizione delle spese a carico proporzionale dei singoli condomini. Tale regolamento e tabelle millesimali gli acquirenti prestano fin d'ora il loro pieno consenso ed accettazione" (cfr. All. 2b).

È stata prodotta, e si allega alla presente Relazione, una **planimetria dello stato reale dei luoghi** (cfr. All. 8), inserita in formato ridotto anche nel testo della relazione a pag. 14 (cfr. Fig. 20) e a pag. 17 (cfr. Fig. 22).

#### **4.3. Identificazione catastale del bene pignorato.**

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito la **Visura catastale storica** e la **planimetria catastale** dell'immobile pignorato (cfr. All. 5).

Dalla visura catastale si evince il bene in oggetto è attualmente identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), Foglio 9 Particella 385 Subalterno 58**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6.5 vani, in Via Aniello Califano n. 263, Scala B Interno 21 Piano 7, superficie totale 134 mq (128 mq escluse aree scoperte). Esso risulta in capo all'esecutato sig. Omissis per il diritto di proprietà di 1/1.

L'identificazione catastale attuale coincide con quella originaria del bene in esame (Impianto meccanografico del 30/06/1987), con planimetria presentata in data 10/11/1971, prot. n. 000000194.

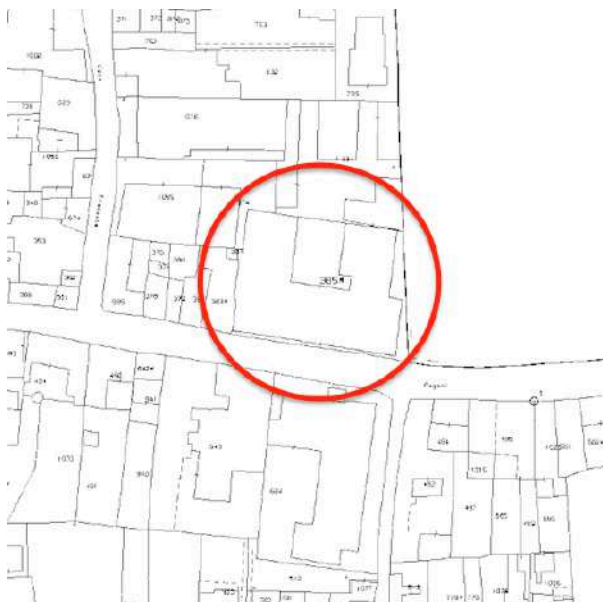
Le sole variazioni intervenute, riportate nella visura storica (cfr. All. 5), riguardano:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

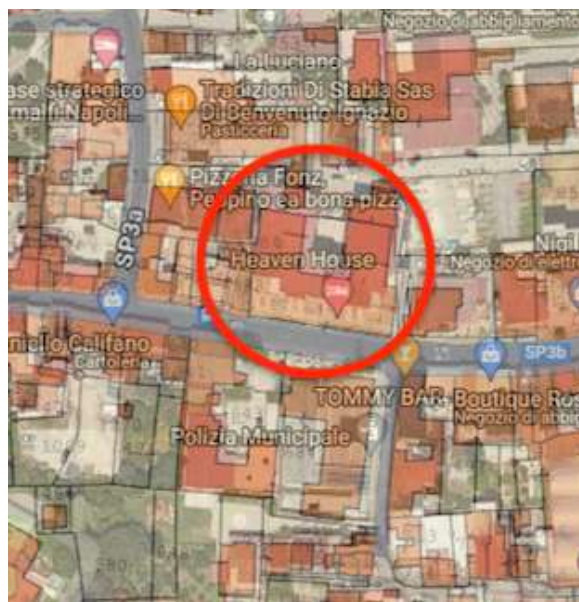


- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Cambio d'intestazione presentata con Modello Unico n. 27427.1/2006 Reparto P.I. di Salerno in atti dal 10/08/2006, a seguito di Atto di compravendita rep. N. 14487 del 03/08/2006 a rogito del notaio Paolo Califano (*cf. All. 2a*).

Si allega altresì l'**estratto di mappa catastale** (*cf. All. 5 e fig. 16*) e dal suo raffronto con la sovrapposizione Catasto-Ortofoto - estratta dal Web su [www.mappecatasto.it](http://www.mappecatasto.it) (*cf. fig. n. 17*) - si rileva l'allineamento della rappresentazione planimetrica del fabbricato (particella n. 385 in F. 9).



**Fig. n. 16:** Stralcio di mappa catastale dell'area in esame con individuazione del fabbricato (C.F., F. 9 part. 385)



**Fig. n. 17:** Sovrapposizione Catasto-Ortofoto estratta da MAPPECATASTO.IT

Come rilevato dall'originario titolo di acquisto del 1972, il fabbricato è stato costruito sulla "zona di terreno alla frazione S. Lorenzo di S. Egidio Monte Albino alla via Crocevia, della complessiva superficie di are diciannove e centiare novantaquattro distinta in Catasto al fol. 9 Sez. B) di Angri con le seguenti particelle n. 385 (agrumeto di are 7,61), n. 386 (fabbr. rurale di are 0,40) e n. 374 (frutteto di are 11,93)" (*cf. All. 2b - pag. 2*).



Dall'analisi delle risultanze catastali, si rileva la loro rispondenza formale rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

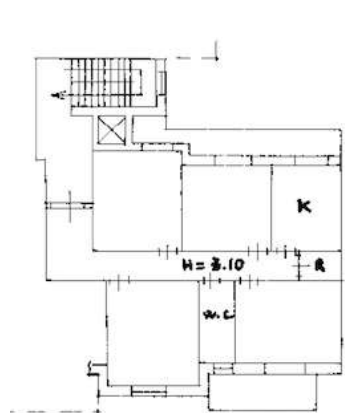


Fig n. 18: Pianta catastale appartamento

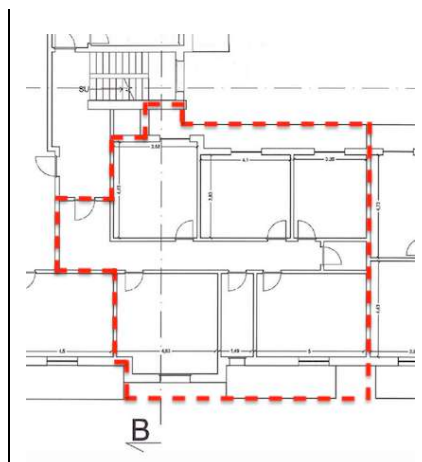


Fig n. 19: Grafico ex SCIA 2021



Fig n. 20: Grafico di rilievo (2022)

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione catastale prodotta (cfr. All. 5-All. 8). Non è invece accertata la conformità dei luoghi al grafico assentito, non essendo lo stesso stato rinvenuto presso gli Archivi comunali (cfr. All. 7b).

#### **4.4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Si riporta a seguire lo schema sintetico-descrittivo dell'unico lotto individuato:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), Via Aniello Califano n. 19 (già 263), Scala B, settimo piano, interno 21; è composto da un ingresso e lungo corridoio che percorre l'alloggio nella direzione est-ovest e smista in un salone, 3 camere, cucina, un bagno e un ripostiglio. Vi si accede dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore; sono presenti balconi sui fronti nord e sud; confina a sud con Via Aniello Califano - già Via Crocevia - a nord con pianerottolo, gabbia scale condominiale e corte interna, ad ovest con pianerottolo e con altra unità immobiliare della medesima Scala B, ad est con appartamento speculare



della Scala A. L'immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa)**, al **foglio 9, p.lla 385 sub 58**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Licenza Edilizia n. 57 del 30/08/1968, rinvenuta agli atti senza la documentazione grafica e scrittografica di progetto a suo corredo (*cf. All. 7b*). Non è pertanto possibile attestare la conformità dei luoghi ad essa e la conseguente legittimità edilizia;

**PREZZO BASE: euro 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila).

#### **4.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'analisi del Certificato notarile a firma del notaio dr.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (Pa), redatto in data 09/07/2027 e depositato dal Creditore Procedente in ottemperanza agli obblighi di cui all'art. 567 c.p.c., ha consentito di ricostruire la storia dei passaggi di proprietà dell'appartamento pignorato, in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), Via Aniello Califano, Piano 7 Interno 21 Scala B, in **C.F., F. 9 part. 385 sub 58**. Da esso si evince infatti che:

- I sigg. Omissis, nato a Ercolano (Na) il 20/10/1943 e Omissis, nata a Gragnano (Na) il 19/08/1943, proprietari dal 18/08/1972 al 03/08/2006, data in cui vendevano l'immobile al sig. Omissis, in virtù di *atto di compravendita rep. n. 14487/4981 a rogito del notaio Paolo Califano di Salerno, trascritto il 09/08/2006 ai nn. 45172/27427 (cf. All. 2a)*;
- - Il sig. Omissis, nato ad Angri (Sa) il 01/08/1937, che vendeva l'immobile in oggetto ai sigg. Omissis e Omissis, come sopra identificati, in virtù di *atto di compravendita del 18/08/1972 rep. n. 171927 a rogito del notaio Carlo Calabrese di Pagani, trascritto il 23/08/1972 ai nn. 20773/18212 (cf. All. 2b)*.

Tali dati sono stati verificati dalla scrivente, che ha acquisito ed allegato a margine della presente Relazione di stima ambedue i titoli di provenienza innanzi citati (*cf. All. 2a - 2b*), così da risalire al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.





Dall'analisi dei titoli derivativi è emersa **la coincidenza dell'identificazione catastale del bene.**

#### **4.6. Verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici prot. n. 2865 del 14/02/2023 e di vari solleciti stante il mancato riscontro alle p.e.c. inoltrate, ha avuto luogo l'accesso presso i pubblici uffici per la visione ed estrazione delle pratiche presenti relative al bene in esame.

In particolare, nella propria Istanza, la scrivente ha fatto richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione inerente la **Licenza edilizia n. 57/1968** rilasciata dal Sindaco di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) il 31/08/1968 e della successiva **dichiarazione di abitabilità dell'11/10/1971**, come desunto dai titoli di acquisto (*cf. All. 2a/b*).

Tuttavia in fase d'accesso è stata rinvenuta solo copia della Licenza edilizia n. 57/1968, non risultando presente negli archivi comunali la documentazione, grafica e scrittografica, a corredo del suddetto titolo edilizio né della dichiarazione di abitabilità.

Tale circostanza ha trovato conferma nell'**Attestazione del responsabile dell'area tecnica relativa all'irreperibilità degli atti riferiti alla suddetta Licenza edilizia presso gli archivi del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino** (*cf. All. 7b*).

Si allega altresì copia di un estratto della pratica di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) **prot. n. 07754 del 01/06/2021** (*cf. All. 7c1*) per interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato "Palazzo Sorrentino" (N.C.E.U., F. 9 p.lla 385), con relazione tecnica (*cf. All. 7c2*) e grafici (*cf. All. 7c3*).

Il mancato rinvenimento dei grafici a corredo del titolo edilizio del fabbricato non ha consentito alla scrivente di confrontare lo stato dei luoghi con i grafici assentiti e di esprimersi quindi,



senza dubbi di sorta, in merito alla conformità urbanistica dei luoghi.

Si evidenzia tuttavia che nella pratica S.C.I.A. prot. n. 07754 del 01/06/2021 il fabbricato “Palazzo Sorrentino” viene dichiarato conforme in base ai succitati titoli e che la scheda planimetrica catastale prot. n. 194 presentata in data 10/11/1971 - scheda coeva alla costruzione del fabbricato - rappresenta uno stato dei luoghi conforme a quello visionato in sede di accesso peritale.

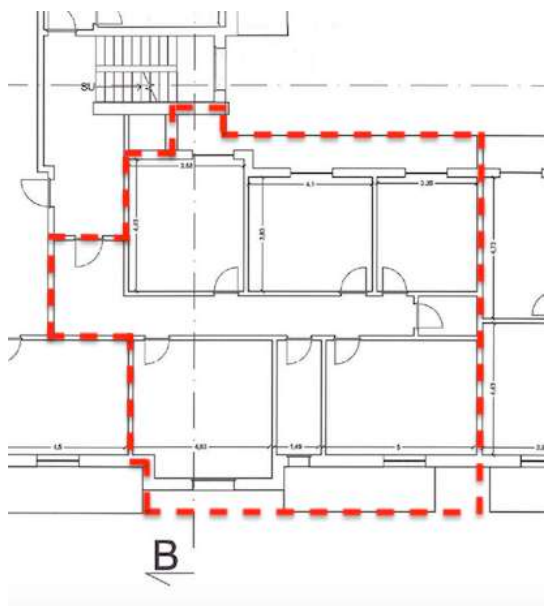


Fig. n. 21: Stralcio Pianta “Piano Tipo” - S.C.I.A. prot. n. 07754/2021

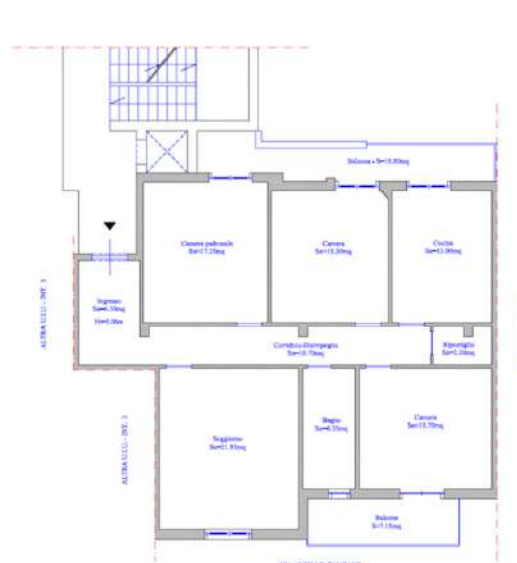


Fig. n. 22: Grafico dello stato dei luoghi (giugno 2022)

Pertanto, per quanto innanzi rappresentato, stante la corrispondenza tra il grafico catastale del 1971 (non probatorio) e lo stato dei luoghi visionato, la scrivente può presumere che la scheda planimetrica, e dunque lo stato dei luoghi, riportasse una distribuzione coerente ai grafici di cui al titolo assentito, ma in mancanza di documentazione probante la conformità dei luoghi è solo presumibile e non accertata.

Non sono state rinvenute presso gli Uffici Comunali altre pratiche, in capo all'esecutato e/o ai suoi *dante causa*, relativi al bene in esame.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, sul territorio di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa)



vige il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Delibera di C.C. n. 47 del 04/11/2022 e pubblicato sul BURC della Regione Campania n. 103 del 5 dicembre 2022.

Negli **elaborati n. 2.3**-Quadro strutturale-Disposizioni Strutturali del PUC e **n. 3.3**-Quadro Operativo del PUC-Zonizzazione l'area in cui è posizionato il fabbricato che ospita l'immobile pignorato ricade in **zona B1: Aree prevalentemente residenziali sature**, i cui interventi sono normati dall'**articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)**.

Si allegano lo stralcio dell'elaborato 3.3 del P.U.C. vigente con l'individuazione dell'area in esame ed un estratto delle N.T.A. del P.U.C., acquisite dal portale web del Comune (*cf. All. 7a*).

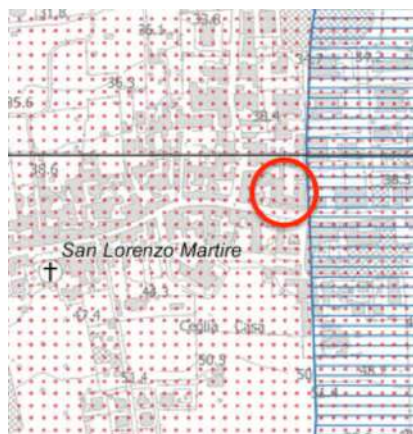


Fig. n. 23: Stralcio Tav. 1.2.3 - Quadro conoscitivo del PUC - Carta dei vincoli e delle risorse: beni culturali, paesaggistici ambientali, storici => AREA SOTTOPOSTA A TUTELA PAESISTICA



Fig. n. 24: Stralcio Tav. 2.3 - Quadro strutturale - Disposizioni Strutturali del PUC - Zona B1 - Aree prevalentemente residenziali sature (art. 43 NTA)

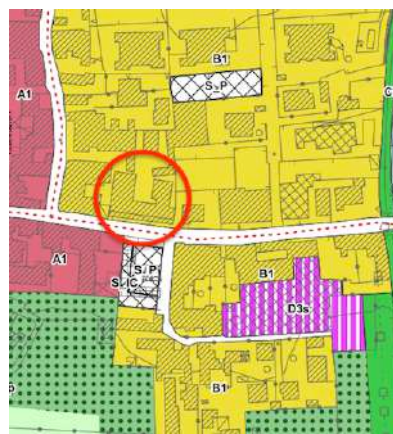


Fig. n. 25: Stralcio Tav. 3.3 - Quadro Operativo del PUC - Zonizzazione Area B1 Aree prevalentemente residenziali sature (art. 43 NTA)

In particolare, si riporta che il fabbricato in cui insiste il bene in esame ricade:

- in **zona 4 – Riquilificazione insediativa ed ambientale di I grado** del P.U.T.-Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana nell'Elaborato 1.1.3 del P.U.C.;
- in **zona B1** del vecchio **P.R.G.** nell'Elaborato 1.2.1 del P.U.C.;
- in **area sottoposta a tutela paesistica**, come individuate dal **Decreto Ministeriale ai sensi del D. M. del 21/10/1968**, nell'Elaborato 1.3.2 della “Carta dei vincoli e delle risorse: beni culturali, paesaggistici ambientali, storici” - Quadro conoscitivo del P.U.C.;
- in **ambito di paesaggio B1 – Paesaggio della pianura alta e del centro storico di San Lorenzo, di raccordo con la piana del Sarno** nell'Elaborato 1.3.4 del Quadro conoscitivo del P.U.C.);



- in **zona B1 - Aree prevalentemente residenziali sature** - normate dall'art. 43 delle N.T.A. del P.U.C. - nell'Elaborato 2.3 - Quadro strutturale - Disposizioni Strutturali del P.U.C.;
- in **zona B1 - Aree prevalentemente residenziali sature** - normate dall'art. 43 delle N.T.A. del P.U.C. - nell'Elaborato 3.3 - Quadro operativo del P.U.C..

Dall'esame delle tavole P.U.C. n. 1.1.5-1.1.6-1.1.7-1.1.8 si rileva che l'area in esame non rientra tra le aree a rischio idrogeologico (pericolosità/rischio idraulico e pericolosità/rischio frana) di cui al "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ex D.C.I. n. 1 del 23/02/2015.

#### **4.7. Stato di possesso attuale degli immobili pignorati.**

L'immobile pignorato in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), in C.F., F. 9 Part. 385 Sub 58, risulta occupato dai sigg.ri Omissis, nata a Nowy Sacz in Polonia il 30/08/1975, presente all'accesso (*cf. All. 1*), dal marito Omissis, nato a Nocera Inferiore (Sa) il 28/06/1970, C.F. Omissis, non presente all'accesso, e dal loro nucleo familiare, in virtù di **Contratto di locazione n. 960/2018 serie 3t** (*cf. All. 4a*).

Il suddetto Contratto di locazione, registrato in data antecedente al pignoramento, riporta una durata triennale, dal 02/03/2018 al 01/03/2021, con proroga di due anni in caso di mancata disdetta ed ulteriore tacito rinnovo in caso di mancati nuovi accordi/comunicazioni tra le parti entro 6 mesi dalla scadenza. Il canone convenuto nel Contratto è di 4.200,00 €/annui corrispondenti a 12 rate mensili da 350,00€ (*cf. All. 4b*).

La scrivente ritiene congruo il canone di locazione stabilito, come comunicato, ai fini delle verifiche di congruità del canone di locazione ex art. 2923, co. 3 C.C. al custode giudiziario con p.e.c. del 19/07/2022 di cui si riporta il testo:

*"L'immobile in oggetto, visionato e rilevato nel corso dell'accesso dello scorso 03/06/2022, ha una superficie residenziale netta di circa 108mq oltre c.a 18,20mq di balconi (computati al*

19

**Arch. Carmela Novello**  
**Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)**  
**Mob. +39. 347 8797462 – Pec [carmela.novello@architettisalernopec.it](mailto:carmela.novello@architettisalernopec.it)**





30%), pari a circa **130mq lordi** e ricade in "**zona periferica D2**" della **zonizzazione OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), operata dall'Agenzia delle entrate.

Per tale zona, nel II semestre 2021 (ultimo disponibile al 19/07/22), il valore di locazione di immobili residenziali in buone condizioni di conservazione è stimato **tra 1,3€/mq e 1,9€/mq di superficie lorda** (valori peraltro coincidenti con quelli del I semestre 2023).

Adottando tali parametri, il canone di locazione riportato nel contratto di locazione risulterebbe superiore di circa 100€ a quello risultante applicando il valore massimo di zona di 1,9€/mq riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, dall'analisi dei prezzi di mercato delle locazioni di immobili residenziali siti nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, come rilevati dai siti di agenzie immobiliari di zona, si evidenzia uno scollamento con i dati desunti dall'OMI, individuando appartamenti di superficie di 80/100mq in locazione a circa **450/500€ mensili** e oltre.

Pertanto, pur considerando le effettive condizioni dell'immobile pignorato, decorose ma con impianti obsoleti, nonché quelle più generali del fabbricato che lo ospita, la scrivente ritiene che il canone di locazione riportato nel contratto di locazione, ponendosi nel mezzo delle due valutazioni rilevate sopra esposte, possa ritenersi congruo".

La sottoscritta conferma all'attualità quanto comunicato al custode giudiziario il 19/07/2022.

Basti infatti pensare che le piattaforme di vendita immobiliare rilevano nel mese di novembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) un costo medio di € 5,75 €/mq, con prezzi in rialzo rispetto al maggio 2022, con un costo medio di 4,27 €/mq. La scrivente ha altresì prodotto il **Certificato storico di residenza dell'occupante** (cfr. All. 3b).

#### **4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati.**

Per rispondere a questo quesito, la scrivente ha indagato il sistema informatizzato della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, eseguendo Ispezioni ipotecarie ordinarie "per immobile" sul bene pignorato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) al foglio 9 part. 385 sub 58 e "per soggetto" sul nominativo dell'esecutato sig. Omissis, ed ha estratto le note ipotecarie relative all'immobile in esame (cfr. All. 6).

Dall'analisi di tali note non sono emerse **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene,



né trascrizioni di domande giudiziali (*cf. pendenza di procedimenti giudiziari civili*).

Non risultano trascritti nei Registri Immobiliari provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**, né **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato, né alcun **regolamento condominiale**.

Si riportano, a seguire, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Dalle indagini effettuate **non sono emersi oneri e vincoli a carico dell'acquirente** (ad es. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge), né altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), né provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si segnala l'esistenza del vigente **vincolo di tutela paesistica** ai sensi del decreto legislativo 21 ottobre 1968 (*cf. foto n. 23 - Tav. 1.3.2 del P.U.C.*).

Per gli oneri condominiali si rinvia al paragrafo 4.11 e agli Allegati 4c<sub>1-2-3</sub>.

#### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Dalle indagini effettuate attraverso le Ispezioni ipotecarie nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 26/09/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990 - sono emerse le seguenti **Iscrizioni ipotecarie**:

- *Iscrizione contro del 09/08/2006 - reg. part. 12712 reg. gen. 45173 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** (*cf. All. 6 pag. 8-13*);*
- *Iscrizione contro del 26/04/2007 - reg. part. 5740 reg. gen. 22713 - **Ipoteca legale** (*cf. All. 6 pag. 14-15*).*

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti **Pignoramenti** o altre trascrizioni pregiudizievoli (*sequestri conservativi, ecc.*):



- *Trascrizione contro del 22/06/2021 - reg. part. 19949 reg. gen. 25345 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili (cfr. All. 6 pag. 16-17).*

Risulta altresì la Trascrizione a favore del 09/08/2006, reg. part. 27427 reg. gen. 45172, che registra l'**Atto Compravendita** del bene in oggetto da parte del debitore esecutato (cfr. All. 6 pag. 5-7).

Dalle indagini effettuate e dalla comparazione con quanto visionato e rilevato in sede di accesso, non sono emerse difformità catastali, né, a fronte dell'attestata mancanza agli atti dei documenti a corredo della Licenza edilizia n. 57/1968 (cfr. All. 7b), è stato possibile rilevare eventuali difformità urbanistico-edilizie.

#### **4.9. Verificare di se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **4.10. Verificare dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Le indagini condotte hanno evidenziato che il bene pignorato risulta libero da pesi od oneri di altro tipo, ovvero da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà e non di natura concessoria in virtù di alcun istituto, pubblico (es. amministrazione statale od azienda autonoma dello Stato; ente locale) o privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori).



#### **4.11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'immobile pignorato risulta in **regime condominiale**. A seguito di richiesta, in data 14/12/2022, la sottoscritta riceveva a mezzo mail dall'amm. p.t. la seguente documentazione:

- Consuntivo anno 2021 da pagare regolarmente approvato: € 537,53;
  - Preventivo spese anno 2022 escluso consuntivo da approvare a fine anno in occasione della chiusura del bilancio: € 506,37;
  - Spesa straordinaria lavori ascensore come da verbale approvato: € 729,10;
  - Spesa straordinaria ascensore per riparazioni (...) come da riparto nel periodo dal 23/03/2018 al 25/11/2019: € 48,00 con elenco sotto delle fatture di riferimento;
  - Spesa straordinaria ascensore per riparazioni (...) come da riparto nel periodo dal 29/01/2021 al 06/04/2022: € 33,80 con elenco sotto delle fatture di riferimento.
- => Totale da pagare al 31/12/2022 (escluso consuntivo anno 2022): € 1.854,80.

La suddetta documentazione è stata allegata alla Relazione di stima (*cf. All. 4c<sub>1</sub>*). I dati innanzi forniti fotografano la situazione al dicembre 2022.

Successivamente a tale data la scrivente, per tramite del custode giudiziario, è stata notiziata della convocazione dell'*Assemblea Ordinaria del 15/05/23* - venendole fornita la documentazione prodotta dall'amm. p.t. relativa, principalmente, all'approvazione del Bilancio consuntivo 2022 e del Bilancio preventivo 2023 di cui si riporta uno stralcio all'All. 4c<sub>2</sub> - e del 16/11/2023 (*cf. All. 4c<sub>3</sub>*).

In relazione al Bilancio consuntivo condominiale 2022 ed al Bilancio preventivo 2023, la scrivente rappresenta che, dal Riparto Consuntivo per la gestione Condominiale dell'anno 2022, per la proprietà pignorata in esame, sommando i vari parziali, al sig. Omissis spetta una spesa totale di 1.109,95€ (*cf. pag. 15 All. 4c<sub>2</sub>*) mentre, dal Riparto Preventivo per la gestione Condominiale dell'anno 2023, sommando i vari parziali, al sig. Omissis spetta una spesa ordinaria totale di 506,37€ corrispondenti a 12 rate mensili da 42,00€ (*cf. pag. 23 All. 4c<sub>2</sub>*).

Non sono emersi in fase d'indagine procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.



#### **4.12. Valutazione dei beni.**

Il Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) si caratterizza per un mercato abbastanza dinamico e con l'andamento dei prezzi in ripresa. Questi variano da zona a zona, a secondo delle specificità, delle infrastrutture presenti e dell'offerta. Pertanto, il valore che si adotterà quale parametro per la stima va inteso come valore medio riscontrato nella zona in cui ricade l'immobile, estensibile ad altre zone similari per beni della stessa vetustà e con caratteristiche pressoché identiche.

Per la stima del bene in esame, in considerazione della sua tipologia, la scrivente ha adottato il metodo del **Market Approach**, ovvero del confronto con dati rilevati dal mercato immobiliare del Comune di pertinenza, ottenuti per via diretta e indiretta.

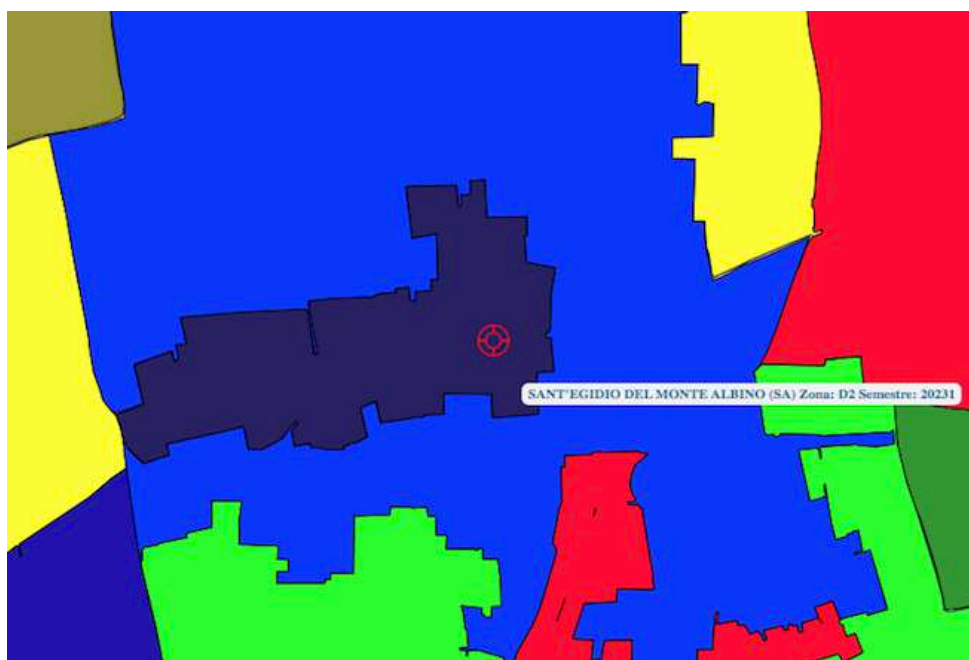


Fig. n. 26: Zone O.M.I. del territorio comunale di Sant'Egidio del Monte Albino (cfr. All. 10)

*In primis*, ha indagato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tale ispezione ha evidenziato che a Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), nella zona periferica "D2" di riferimento - corrispondente alla frazione San Lorenzo: Via Papa Giovanni XXIII, P.zza A. Pepe, Via SS. Martiri, Via Aniello Califano, Via M.

24

**Arch. Carmela Novello**  
**Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)**  
**Mob. +39. 347 8797462 – Pec [carmela.novello@architettisalernopec.it](mailto:carmela.novello@architettisalernopec.it)**





Buonarroti fino a Via P. Grimaldi - a prevalente carattere residenziale, nel I semestre 2023 (ultimo pubblicato), il valore di mercato delle abitazioni civili, in normali condizioni conservative, varia tra 600,00€/mq e 870,00€/mq, mentre per le **abitazioni di tipo economico** il *range* varia tra **560,00€/mq e 790,00€/mq**, con riferimento alla superficie lorda.

Oltre a ciò, la scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, ovvero la sua localizzazione, i servizi di zona, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le finiture, il suo essere "occupato", ha condotto un'indagine del mercato immobiliare, sia su rete internet - indagando le piattaforme **Immobiliare.it** e **Idealista.it** che, eliminati i valori minimi e massimi, riportano valori medi di zona rispettivamente pari a circa **1.173,00 €/mq** e **1.256,00 €/mq** - sia su **portali di vendite giudiziarie** e per via diretta presso agenzie immobiliari di zona, acquisendo dati e valori di riferimento di appartamenti simili nella stessa area di riferimento.

Tenuto anche conto dei valori acquisiti presso le agenzie immobiliari **Quicasaweb** di Via Adriana, 29 ad Angri (Sa) e **Quicasa.Net**, con sede in Via Roma, 61 a Nocera inferiore (Sa), che hanno fornito dati in linea con le quotazioni rilevate in rete e dunque più alte di quelle riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, in base alle reali condizioni dell'immobile, alla vetustà e al carattere popolare del fabbricato che lo ospita, sebbene siano in corso lavori di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico, che sia occupato e che trattasi di una vendita forzata in virtù dell'espropriazione in essere, seppur il bene in condizioni ordinarie avrebbe potuto essere valutato nell'ordine dei 1.150,00-1.200,00€/mq, si è ritenuto più congruo adottare per la stima in essere un **valore di mercato di 1.000€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale.

La decurtazione apportata (nell'ordine del 20%) trova ragione di essere in quanto innanzi rappresentato, oltre che nell'impossibilità allo stato attuale di accertare la regolarità edilizia del bene (stante il mancato rinvenimento presso gli archivi comunali dei documenti e dei grafici allegati al titolo edilizio originario del fabbricato - *cfr. All. 7b*). La riduzione del prezzo ha altresì lo scopo di



rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata del bene, a fronte delle tempistiche per l'entrata in possesso del bene e delle attività ad essa connesse.

A seguire il calcolo del più probabile valore di mercato del bene pignorato, sfruttando le superfici calcolate nel corso dell'accesso eseguito. Per la valutazione si utilizza la superficie commerciale, preventivamente calcolata e riportata sul grafico di rilievo (*cfr. All. 8*).

#### Calcolo Superficie Commerciale

Superficie Residenziale Netta:	108,65 mq.
<b>Superficie Lorda (SL):</b>	<b>124,50 mq.</b>
Superficie non residenziale (balconi):	17,95mq.
<b>Superficie balconi calcolata ai fini commerciali:</b>	<b>17,95mq. x 0,30 = 5,38mq.</b>

**Superficie Commerciale: SL + 30% Sb = (124,50 + 5,38)mq. = 129,88 mq. => 130,00 mq.**

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 130,00 x € 1.000,00/mq = € **130.000,00**  
(euro centotrentamila/00)

In cifra tonda € **130.000,00**  
(euro centotrentamila/00)

#### **4.13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento in esame non ha ad oggetto una **quota indivisa**.



#### **4.14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazioni del regime patrimoniale del debitore.**

Per rispondere al presente quesito, la scrivente ha estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) copia del Certificato contestuale di residenza, Stato civile e Stato di famiglia, del Certificato storico di residenza del debitore (cfr. All. 3a) e del Certificato storico di residenza del terzo occupante l'alloggio (cfr. All. 3b) e presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Angri (Sa) copia dell'estratto dall'Atto di matrimonio del debitore (cfr. All. 3a).

Dal Certificato di residenza storico del debitore si evince che il sig. Omissis ha risieduto a Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), in Via Aniello Califano n. 257 dalla nascita al 19/10/1991, in Via Aniello Califano n. 19 dal 20/10/1991 al 07/07/2011 e, dal 08/07/2011 al 30/09/23 (data dell'interrogazione), in Via Petriera n. 1, già Via Orazio s.n.c..

Risultando il debitore coniugato dal **Certificato di Stato civile**, la scrivente ha proceduto ad acquisire presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Angri (Sa), copia dell'**Estratto per riassunto dagli atti di matrimonio**. Da esso si evince che in data 25/06/2009 il debitore esecutato ha contratto matrimonio, Anno 2009 Parte II Serie A Atto n. 48, ad Angri (Sa) con la sig.ra Omissis, nata a Pagani (Sa) il 28/10/1977 e, dall'annotazione apposta a margine, si rileva che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di "separazione dei beni" (cfr. All. 3a).

## **5 – CONCLUSIONI**

Per tutto quanto innanzi rappresentato, la scrivente ritiene che per la vendita dell'immobile pignorato oggetto del presente studio sia congruo adottare un prezzo a base d'asta di **€ 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila/00).



## 6 – ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La documentazione fotografica dell'immobile pignorato è stata estratta sia per le parti interne, sia per l'esterno ed è allegata alla presente Relazione di stima (cfr. All. 9).

Si allegano altresì:

- *Verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte (cfr. All. 1);*
- *Copia dei Titoli di Provenienza (cfr. All. 2a/b);*
- *Certificati contestuali di Residenza, Stato civile e Stato di famiglia, Certificato di residenza storico, Certificato di stato civile ed Estratto dagli Atti di matrimonio del debitore esecutato (cfr. All. 3a), Certificato storico di residenza del terzo occupante l'alloggio (cfr. All. 3b);*
- *Attestazione relativa alle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani circa l'esistenza di contratti di locazione (cfr. All. 4a), copia del contratto di locazione (cfr. All. 4b), documentazione fornita dall'amm. p.t. (cfr. All. 4c<sub>1</sub>/c<sub>3</sub>);*
- *documentazione catastale (cfr. All. 5);*
- *copia delle formalità ipotecarie gravanti sul bene (cfr. All. 6);*
- *copia della documentazione urbanistica (cfr. All. 7a/c<sub>3</sub>);*
- *Planimetria dello stato dei luoghi (cfr. All. 8);*
- *Quotazioni immobiliari di beni analoghi (cfr. All. 10).*

Il file della RELAZIONE.pdf è stato redatto anche con i dati oscurati per la tutela delle Norme sulla Privacy secondo quanto stabilito dal Garante per la Privacy in materia di “Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari - 7 febbraio 2008” e pubblicato sulla G. U. n. 47 del 25 febbraio 2008.

Nocera Inferiore, 20.12.23



28

**Arch. Carmela Novello**  
**Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)**  
**Mob. +39. 347 8797462 – Pec [carmela.novello@architettisalernopec.it](mailto:carmela.novello@architettisalernopec.it)**

