

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di stima dei beni pignorati

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 58/2023 R.G.E.

promossa da: [REDACTED]

in danno di: [REDACTED]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: D.ssa Maria Troisi

L'ESPERTO STIMATORE: Ing. Alfonso Esposito

Premessa

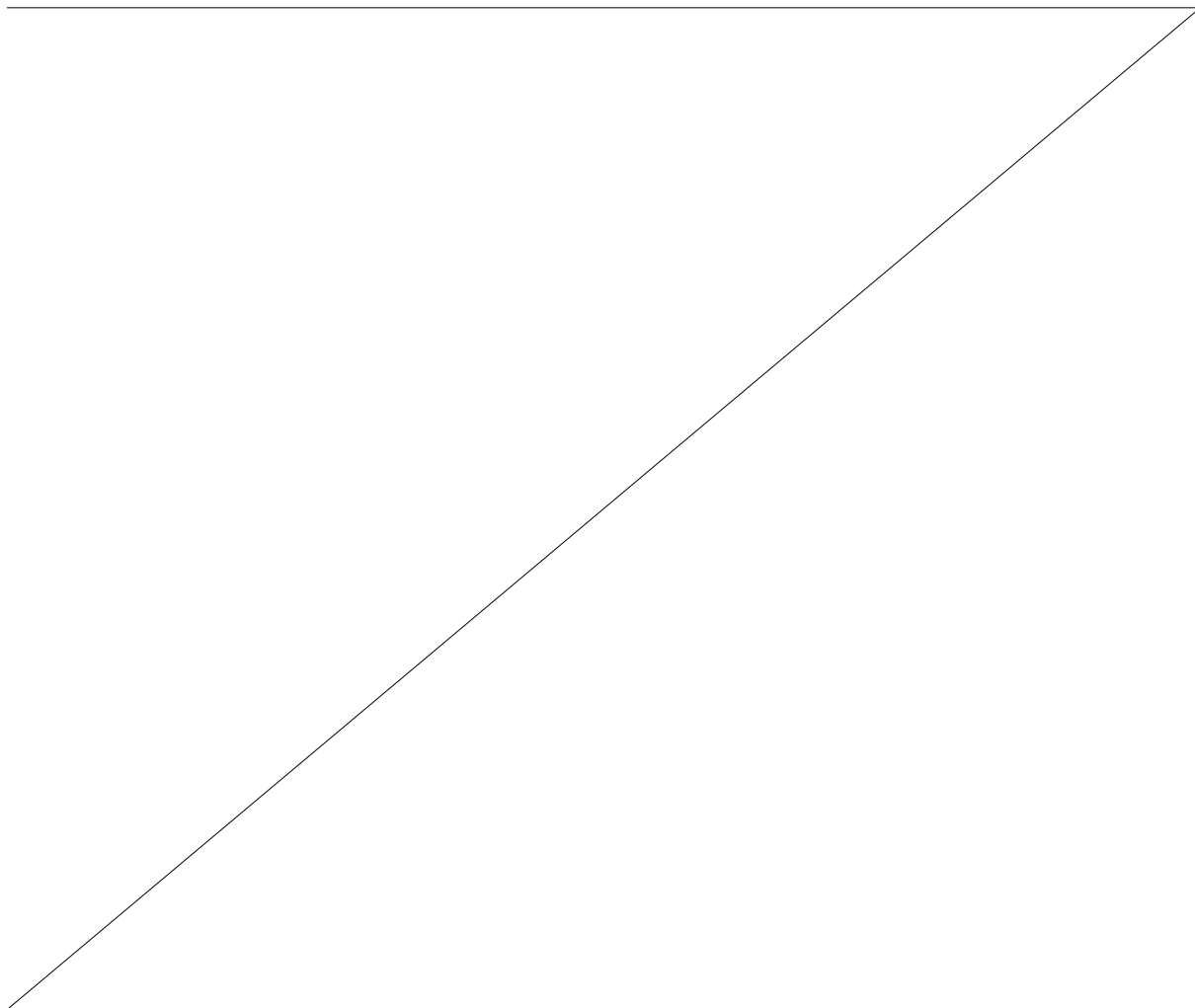
Il sottoscritto Ing. Alfonso Esposito, con studio professionale in Sarno (SA) al Vico Cantarone n.4 (Parco Stefania), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 4062 dell'Albo, veniva nominato *ESPERTO per la stima dei beni pignorati* nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto, giusta il "decreto di nomina" del 01/11/2024.

In seguito il sottoscritto Ingegnere accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, così come da "verbale di accettazione incarico - giuramento dell'Esperto" del 12/11/2024.

Tanto premesso il Custode Giudiziario del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva – Avv. Annamaria Russo, d'intesa con il sottoscritto Ingegnere, comunicava sia al creditore procedente che al debitore esecutato l'accesso all'immobile pignorato *de quo* per il giorno 21/11/2024 ore 9:15 e seguenti.

Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, unitamente al Custode Giudiziario, si ravvisava la presenza del Debitore sig.ra [REDACTED]. In tale circostanza il sottoscritto Ingegnere provvedeva ad espletare i normali riscontri di rito.

Nell'occasione il Custode Giudiziario redigeva, e successivamente custodiva, apposito "verbale di accesso" che ivi si allega in copia (*Allegato n. 1*).



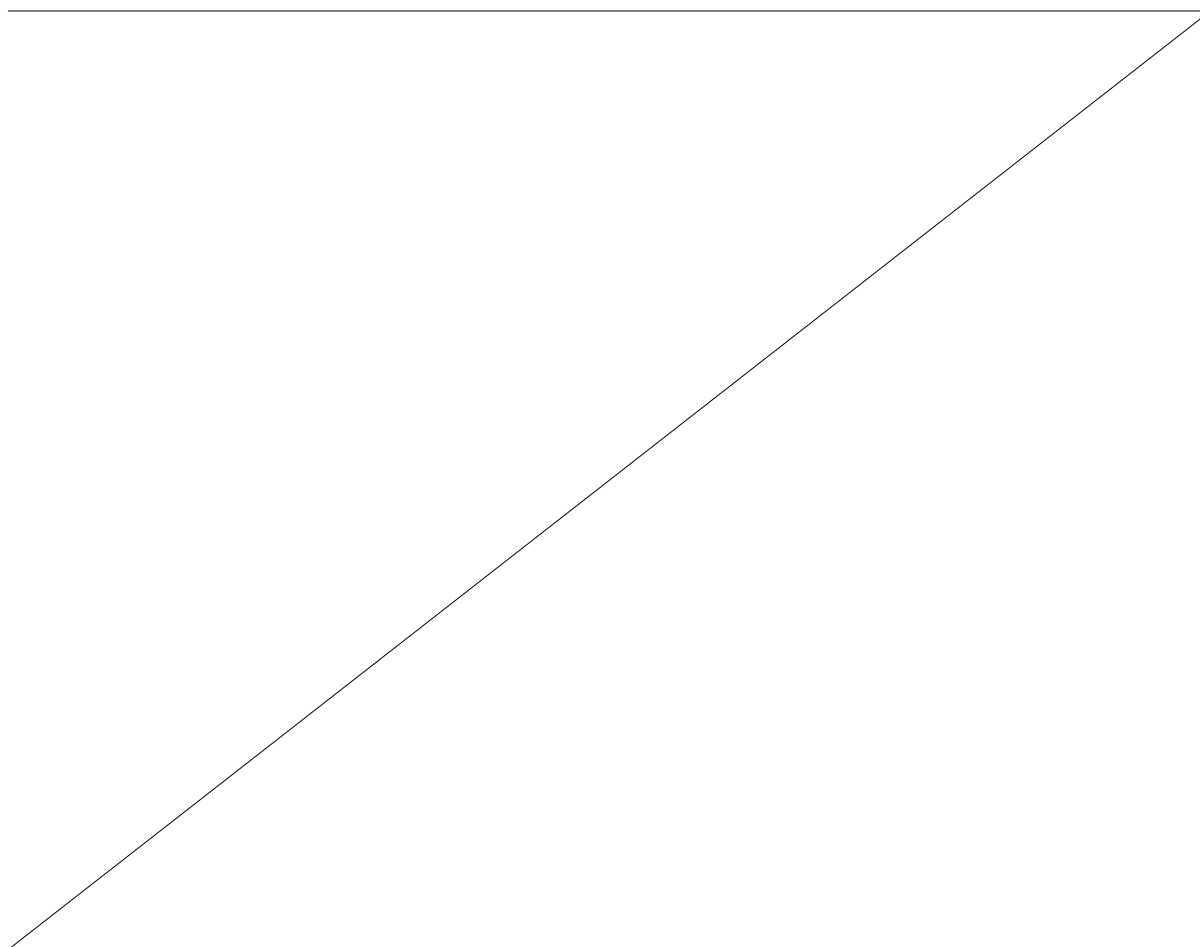
Controllo preliminare Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per D.ssa [REDACTED] Notaio in Napoli (*Allegato n. 2*).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione all'immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Inoltre, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione del certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Civile del debitore esecutato (cfr Allegato n.25).



- 1 -

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Pignoramento immobiliare notificato il 14/04/2023, n. rep. 1313, da Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio UNEP presso il Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 08/05/2023 ai nn.19229/15377, a favore di:

- [REDACTED], con sede in Roma (RM), cod. fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, gravante la seguente consistenza immobiliare:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

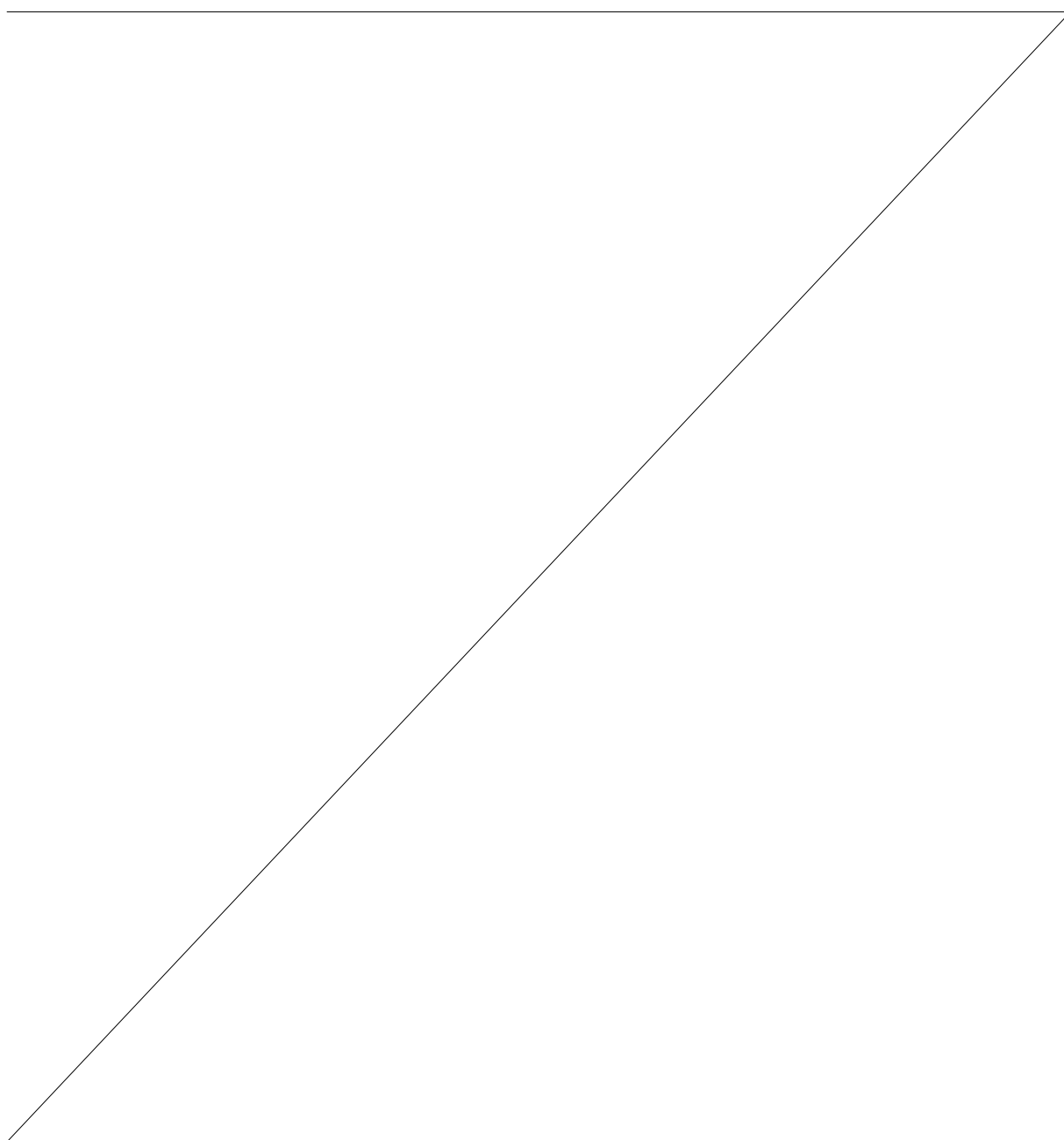
Comune di Pagani (SA), Catasto Fabbricati, **Foglio 9 Mappale 1874 Sub 3**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo Via Giacomo Matteotti n.35, Piano 2-3.

Alla data del 08/05/2023 (data di trascrizione del pignoramento), si rilevano le provenienze come di seguito riportate (cfr Allegato n. 2):

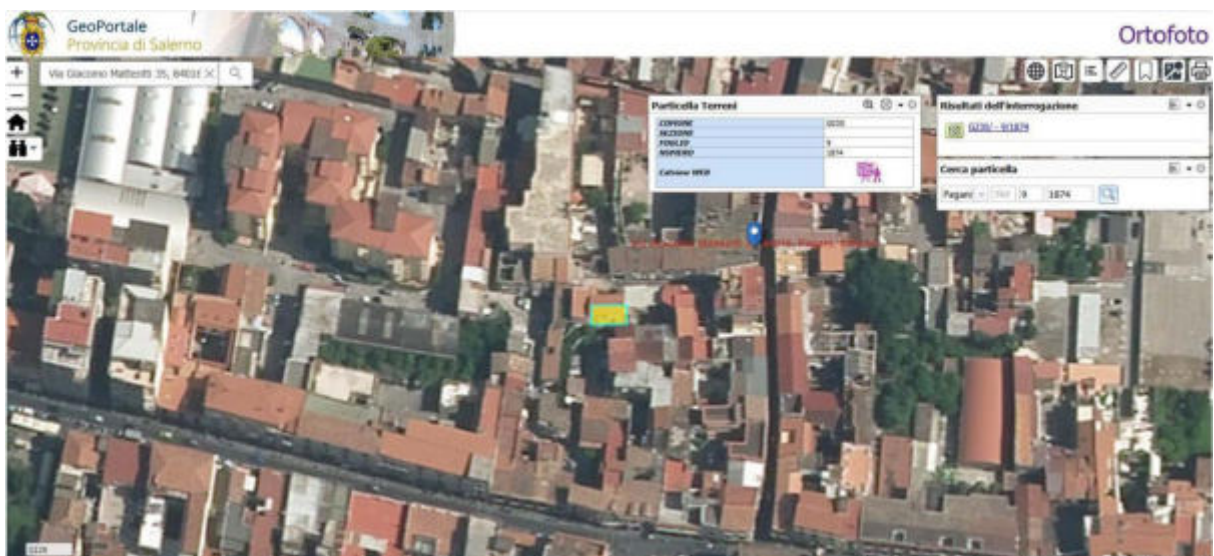
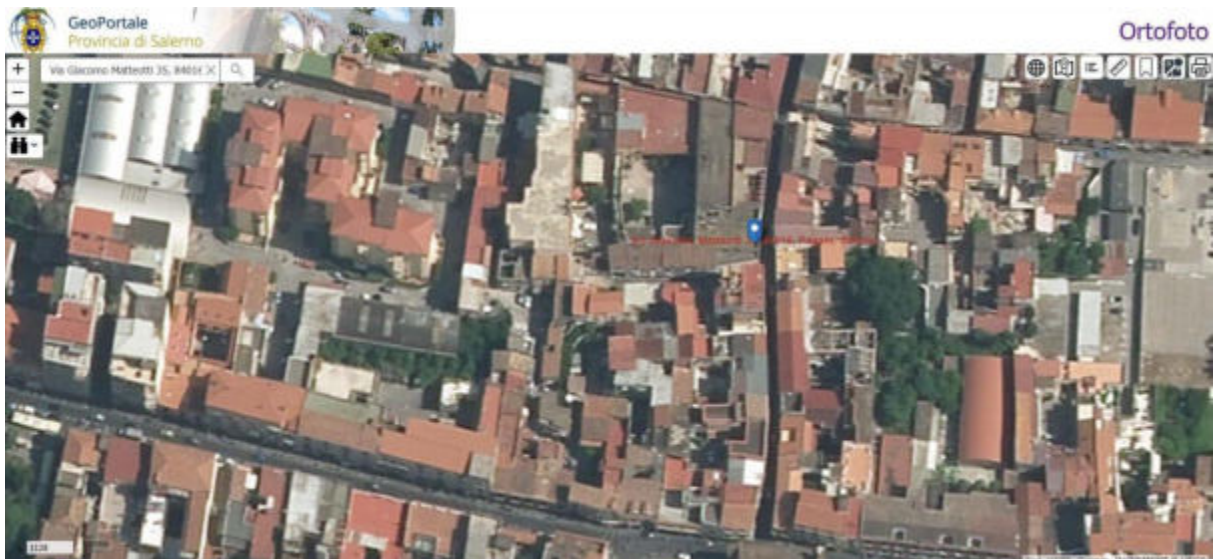
- 1) **Atto di compravendita** del 19/06/2015 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.1501, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 14/07/2015 ai nn.24551/19751, con il quale [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), acquista da [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare, facente parte del fabbricato di vecchissima costruzione sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, e precisamente: *“porzione di fabbricato di tipo economico sviluppatasi su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto), il tutto avente accesso da scala esterna comune; composta, detta porzione di fabbricato, da ingresso/salotto/cucina e bagno al secondo piano e due camere, disimpegno, bagno e balcone al terzo piano/sottotetto sovrastante il secondo e collegato a questo da scala interna”*; confinante, nell'insieme, con cortile comune, fabbricato distinto con la p.lla 1873 del foglio 9, area di pertinenza del fabbricato distinto con la p.lla 1876 del foglio 9, inferiormente con porzione di fabbricato distinta con la p.lla 1874 sub 2 del foglio 9, salvo altri; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al **Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3**, Via G. Matteotti n.35, piano 2-3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani (*Allegato n. 3*).
- 2) **Atto di compravendita** del 04/10/2012 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.57610, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 16/10/2012, ai nn.39069/31234, con il quale la sig.ra [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), la piena proprietà del suindicato immobile (*Allegato n. 4*).

- 3) **Atto di compravendita** del 20/03/1989 per Notar ██████████ di Sarno, rep. n.1948, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/03/1989 ai nn.8512/6681, con il quale il sig. ██████████ acquista la piena proprietà del suindacato immobile, ed in generale dell'intero fabbricato sito in Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti composto da piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto, il tutto servito da una scalinata esterna, dai sigg. ██████████ nata a ██████████ (██████ il ██████████ (cod. fisc. ██████████)) e ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ (cod. fisc. ██████████) (*Allegato n. 5*).

Pertanto il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, alla data del 08/05/2023, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza come sopra citati.



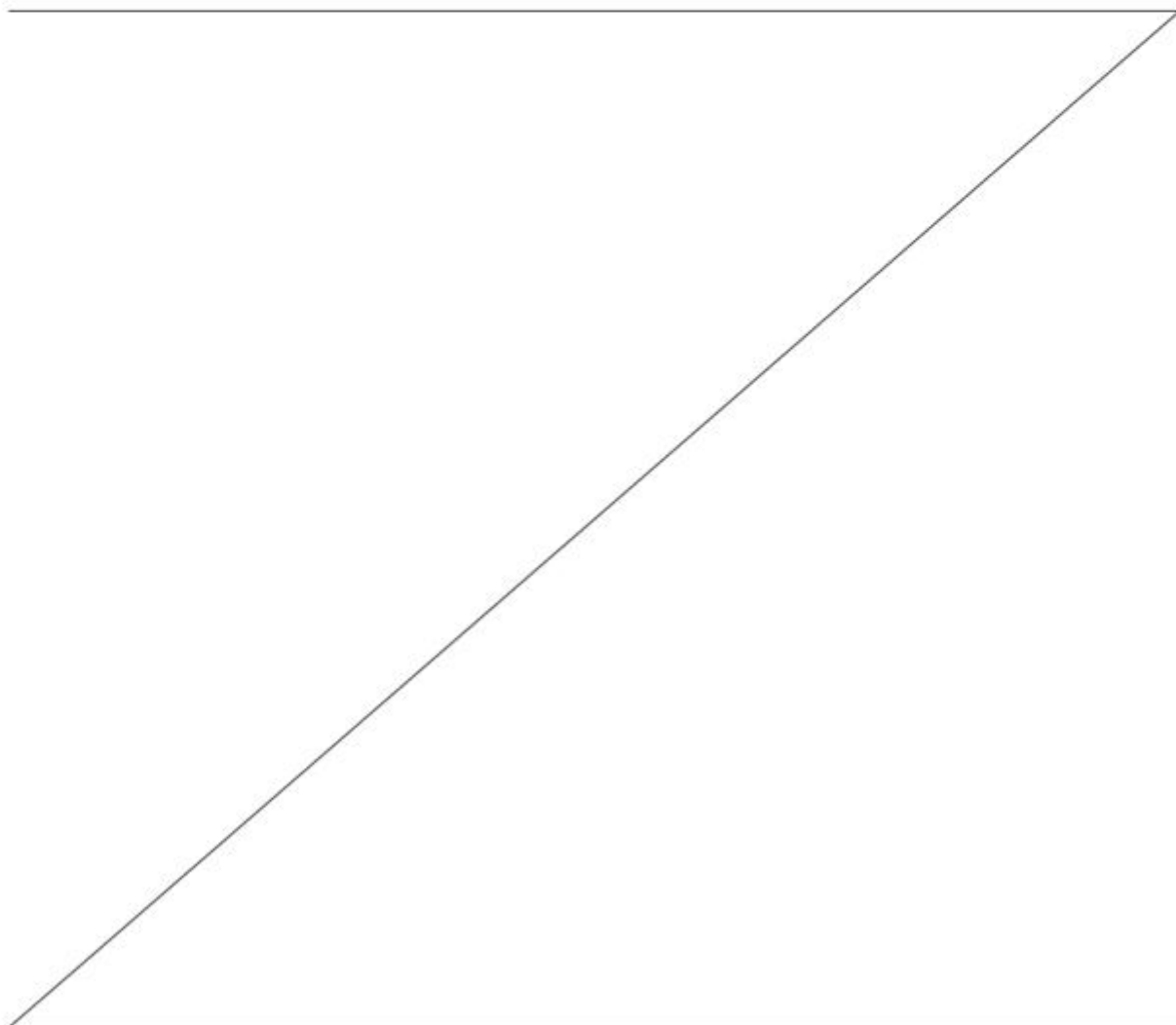
Ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato l'Esperto Stimatore ha riportato l'ortofoto e la mappa catastale, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno, nonché la relativa sovrapposizione (Allegati nn. 6, 7, 8):



Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni eseguiti in un unico lotto così come di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Immobile N.1	<p>Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, sviluppatasi, detta abitazione, su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto), avente accesso da scala esterna comune.</p> <p>Confinante, nell'insieme, con cortile comune, fabbricato distinto con la p.lla 1873 del foglio 9, area di pertinenza del fabbricato distinto con la p.lla 1876 del foglio 9, inferiormente con porzione di fabbricato distinta con la p.lla 1874 sub 2 del foglio 9, salvo altri.</p> <p>Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3, Via G. Matteotti n.35, piano 2-3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.</p>
-----------------	--



- 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto

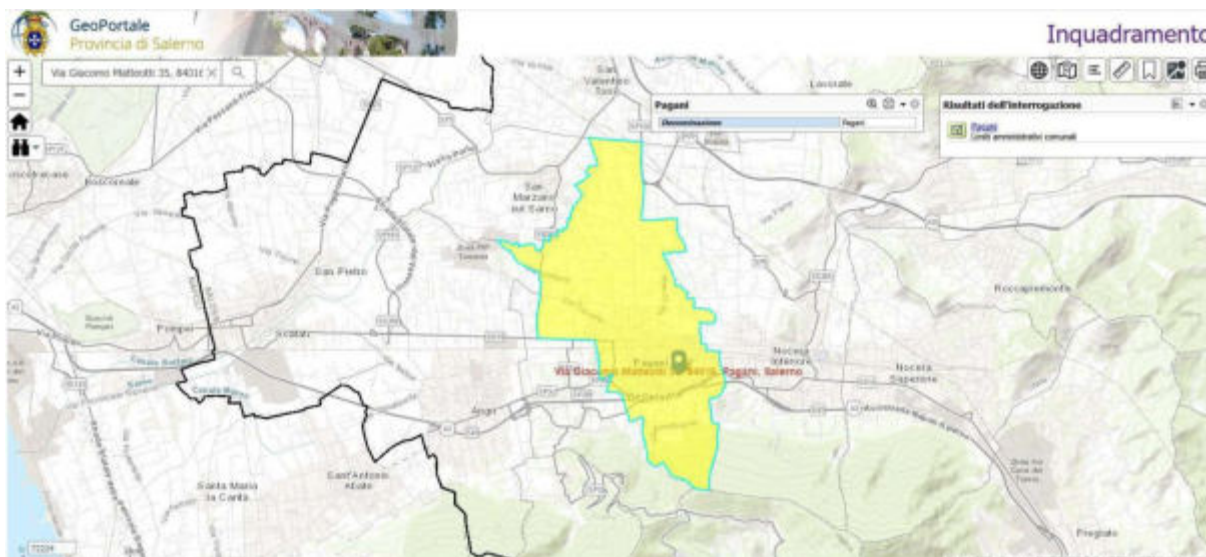
Si riporta l'elenco dei beni componenti il lotto unico:

- Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, sviluppatasi, detta abitazione, su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto), avente accesso da scala esterna comune.
Confinante, nell'insieme, con cortile comune, fabbricato distinto con la p.lla 1873 del foglio 9, area di pertinenza del fabbricato distinto con la p.lla 1876 del foglio 9, inferiormente con porzione di fabbricato distinta con la p.lla 1874 sub 2 del foglio 9, salvo altri.
Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3, Via G. Matteotti n.35, Piano 2-3, Categoria A/3.

Si riporta l'inquadramento territoriale dell'immobile staggito:

Il bene pignorato componente il lotto è sito in Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, all'interno di un fabbricato costituito da quattro piani (piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto).

Esso dista circa 200 m dal locale Palazzo Municipale, nonché dista circa 1 Km dal Presidio Ospedaliero "Andrea Tortora". Il casello autostradale "A3" Napoli - Salerno (uscita Nocera-Pagani) dista circa 4,5 Km, mentre il casello autostradale "A30" Caserta - Salerno (uscita Nocera Inf.) dista circa 3 Km. La locale stazione ferroviaria R.F.I. dista circa 800 m.



Si procede alla descrizione del lotto:

Il bene esecutato componente il lotto risulta costituito da una abitazione sviluppatasi su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto) del fabbricato sito in Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35.

Il fabbricato nel quale è ricompreso il bene pignorato risulta costituito da una struttura in muratura portante, con solai rifatti ex novo giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di

Pagani, ai sensi della Legge n.457/78 art.48, in data 14/07/1992. La copertura risulta costituita da un tetto spiovente a due falde.

All'abitazione eseguita si accede attraverso la scala esterna comune.

Abitazione (vista 1 - lato nord)



Abitazione (vista 2 - lato nord)



Comune di Pagani (SA)
Fg. 9 Part. 1874 Sub.3
Piano Secondo

Comune di Pagani (SA)
Fg. 9 Part. 1874 Sub.3
Piano Terzo (sottotetto)

PART. 2477 - CORTILE

PART. 2477 - CORTILE



L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani (SA) al Foglio 9 Mappale 1874 Sub 3 è ubicata al piano secondo e terzo/sottotetto del fabbricato costituito da

quattro piani (piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto) sito in Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, avente accesso da scala esterna comune.

La superficie commerciale è pari a circa 124 mq, mentre quella utile (lorda) è pari a circa 93 mq (D.P.R. 23 marzo 1998, n.138).

Il primo livello dell'abitazione eseguita (corrispondente al piano secondo del sopra citato fabbricato) risulta composto da un grande ambiente costituito da una zona salotto, da una zona cucina e da un piccolo w.c. ricavato, quest'ultimo, nello spazio posto al di sotto della scala interna a due rampe che conduce al livello superiore della medesima abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del fabbricato). Un ballatoio/balcone, coperto, al quale si accede percorrendo la scala esterna comune, assicura l'ingresso alla detta abitazione.

Il secondo livello dell'abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del citato fabbricato) risulta composto da due stanze da letto, da un disimpegno e da un bagno. Un balcone, esposto sul cortile comune, a nord, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione.

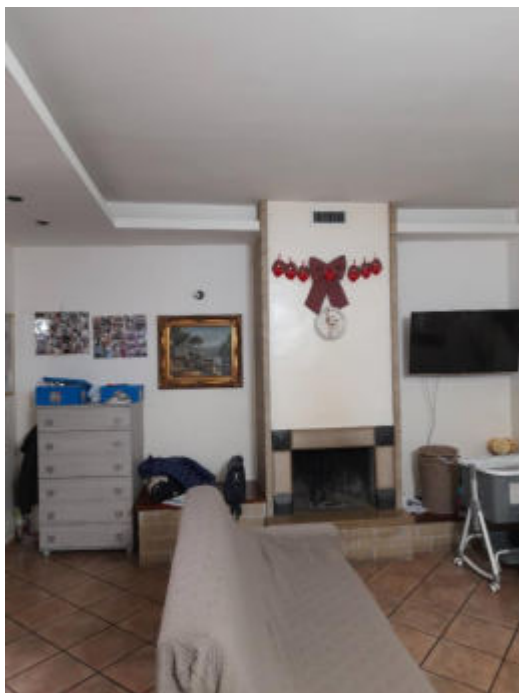
La parete attrezzata della cucina, la parete del w.c. lungo cui sono installate le attrezzature igienico-sanitarie, nonché, le quattro pareti del bagno, risultano tutte rivestite con piastrelle in grés.

Le porte interne sono in legno di discreta fattura, i serramenti esterni sono oscurati da persiane a lamelle fisse, la pavimentazione è in buone condizioni.

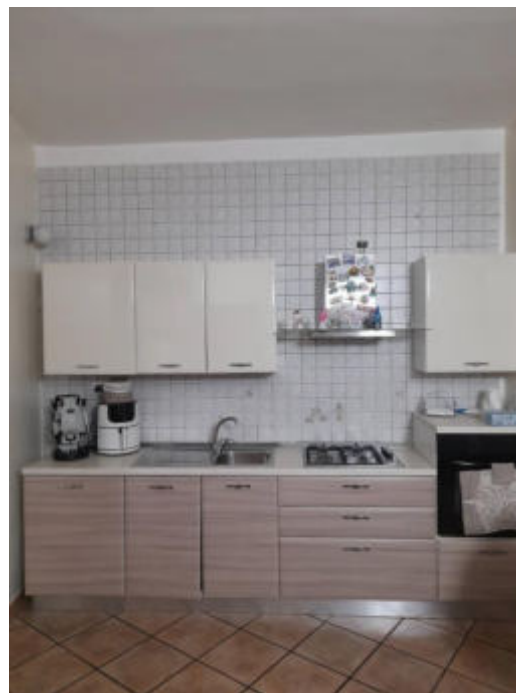
Le pareti e i soffitti dei vari ambienti sono tinteggiati con pittura di tipo tradizionale.

In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

1. Interno dell'abitazione – zona salotto



2. Interno dell'abitazione – zona cucina



3. Interno dell'abitazione – w.c.



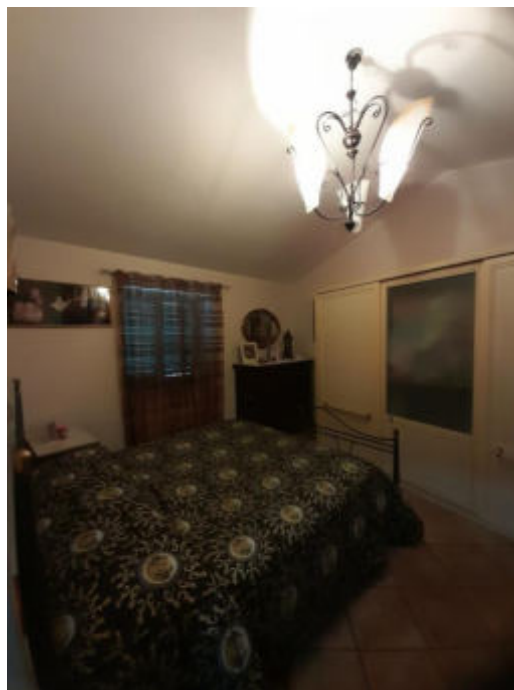
4. Interno dell'abitazione – letto 1



5. Interno dell'abitazione - bagno



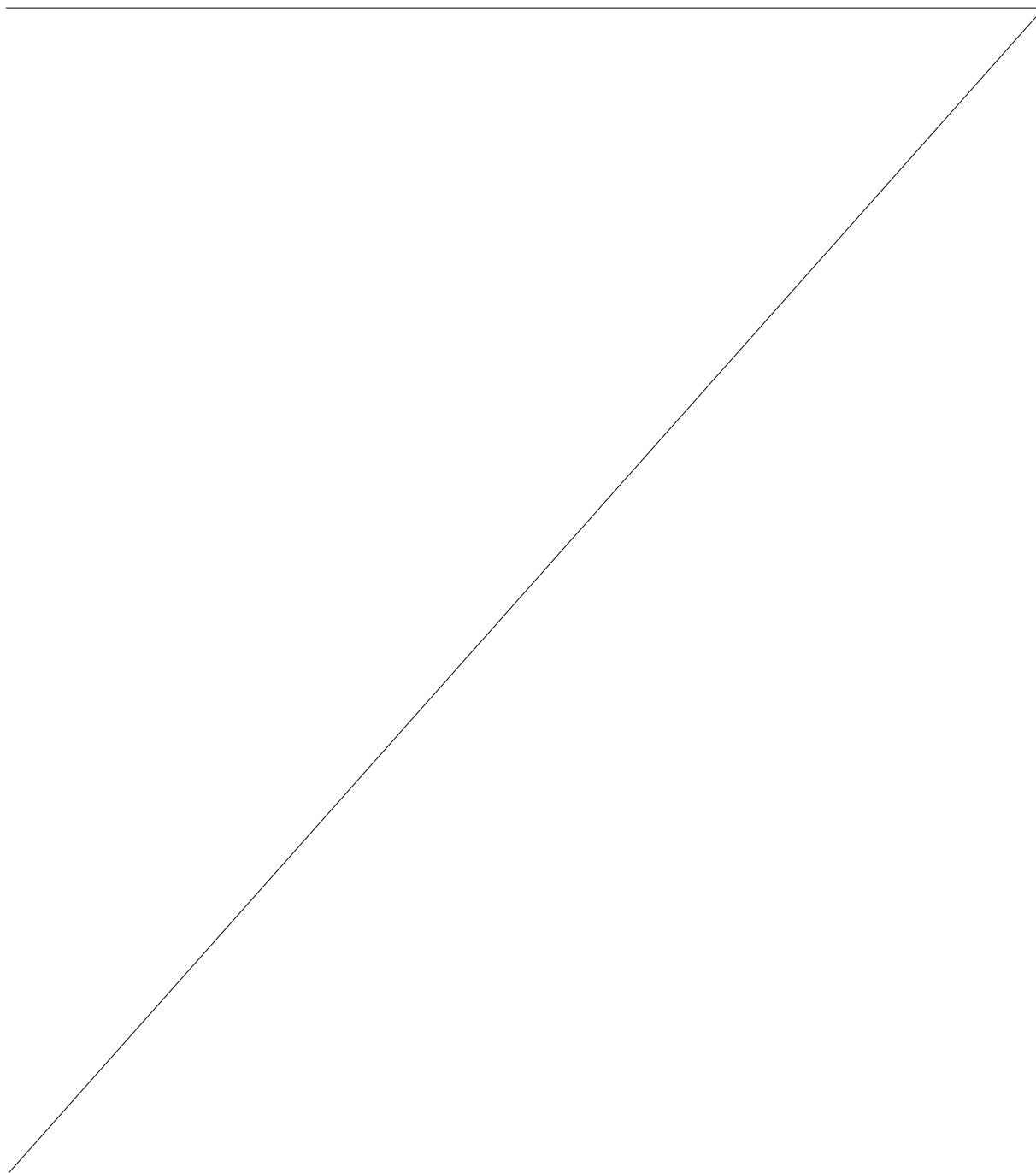
6. Interno dell'abitazione – letto 2



Per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica (APE), si riporta quanto in particolare si legge dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato: *"... la porzione di fabbricato in oggetto (distinta con la p.lla 1874 sub 3 del foglio 9), è dotata dell'attestato di prestazione energetica - codice certificato n.14/4 (quattordici-barra-quattro) con validità di 10 (dieci) anni, redatto in data 14 (quattordici) dicembre 2014 (duemilaquattordici)..."* (cfr Allegato n.3).

Allo stesso modo, per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si riporta quanto altresì si legge dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato: “... la parte venditrice, come rappresentata, dichiara espressamente di garantire che gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) posti al servizio della porzione di fabbricato de quo, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio...” (cfr Allegato n.3).

Si allega la planimetria dello stato dei luoghi (Allegato n. 9) ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati (Allegato n. 10).



- 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Secondo quanto censito in catasto la situazione del bene pignorato è la seguente:

ABITAZIONE (Fg 9 P.IIa 1874 Sub 3)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2-3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale 125mq (escluse aree scoperte: 122mq)	Rendita € 525,49

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Notifica: notifica effettuata con protocollo n.SA0180361 del 03/06/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 Particella 1874

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2013

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2-3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 525,49

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2013 Pratica n.SA0162968 in atti dal 21/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.24324.1/2013)

Notifica: notifica effettuata con protocollo n.SA0180361 del 03/06/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 Particella 1874

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2012

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2-3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 1	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 440,28

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/09/2012 Pratica n.SA0475388 in atti dal 26/09/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.43275.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2012

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2-3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 4	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 369,27

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2012 Pratica n.SA0420069 in atti dal 07/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.35783.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2-3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 267,01

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/09/2011 Pratica n.SA0575624 in atti dal 20/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n.120471.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 4	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita £ 455.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Via Giacomo Matteotti n.35 Piano 2									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Pagani (SA)	Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 4	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita £ 931

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 19/06/2015

1	██████████, nata a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	------------	---

Dati derivanti da: Atto del 19/06/2015 Pubblico Ufficiale ██████████ Pagani (SA) Rep. n.1501 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19751.1/2015 Reparto PI di Salerno in atti dal 14/07/2015

Situazione degli intestati dal 04/10/2012

1	██████████, nata a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 1/1 fino al 19/06/2015
---	--	------------	----------------------------------

Dati derivanti da: Atto del 04/10/2012 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Pagani (SA) Rep. n.57610 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.31234.1/2012 Reparto PI di Salerno in atti dal 16/10/2012

Situazione degli intestati dal 20/03/1989

1	██████████, nato a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 1000/1000 fino al 04/10/2012
---	--	------------	--

Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 20/03/1989 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Sant'Angelo a Fasanella (SA) Rep. n.1948 – IST CC 9826851 Compravendita Voltura n.21709.1/2011 – Pratica n.SA0392539 in atti dal 07/07/2011

Situazione degli intestati dal 22/09/1987

1	██████████, nato a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 1/2 fino al 20/03/1989
2	██████████, nata a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 1/2 fino al 20/03/1989

Dati derivanti da: Atto del 22/09/1987 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Angrì (SA) Rep. n.13828 – UR Sede Salerno Registrazione n.1858 registrato in data 12/10/1987 Voltura n.290/1988 in atti dal 20/03/1989

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

1	██████████, nato a ██████ (██) il ██████	██████████	fino al 22/09/1987
---	--	------------	--------------------

Dati derivanti da: Atto del 06/12/1984 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Siano (SA) Rep. n.5504 – UR Sede Salerno Registrazione n.14891 registrato in data 12/12/1984 Voltura n.141/1988 in atti dal 20/03/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1	██████████, di ██████	██████████	Usufrutto 1/6 fino al 06/12/1984
2	██████████, nato a ██████ (██) il ██████	██████████	Proprietà 2/8 fino al 06/12/1984
3	██████████, fù ██████	██████████	Proprietà 1/8 fino al 06/12/1984
4	██████████, fù ██████	██████████	Proprietà 1/8 fino al 06/12/1984
5	██████████, fù ██████	██████████	Proprietà 4/8 fino al 06/12/1984

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

L'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto, con le risultanze catastali.

L'Esperto precisa che il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Pagani al Fg. 9 P.IIa 1874 (cfr Allegato n. 11).

Si allega la visura catastale storica per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, la planimetria catastale corrispondente e l'estratto di mappa (*Allegati nn. 11, 12, 13*).

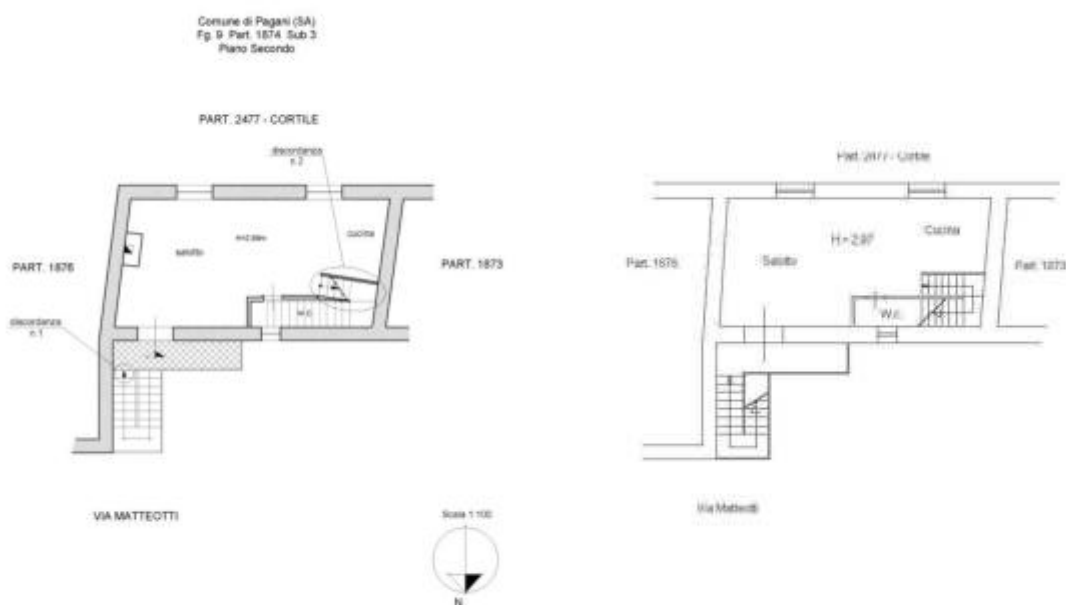
Dalle indagini tutte come effettuate, l'Esperto, con riferimento all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ha riscontrato alcune discordanze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale. Dalla comparazione dei due grafici si evincono le principali discordanze. A tal uopo, l'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (*Allegato n. 14*).

Tali difformità sono regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa €500 per l'immobile oggetto della procedura esecutiva (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali).

ABITAZIONE – PIANO SECONDO (Fg 9 P.IIa 1874 Sub 3)

Situazione reale dei luoghi

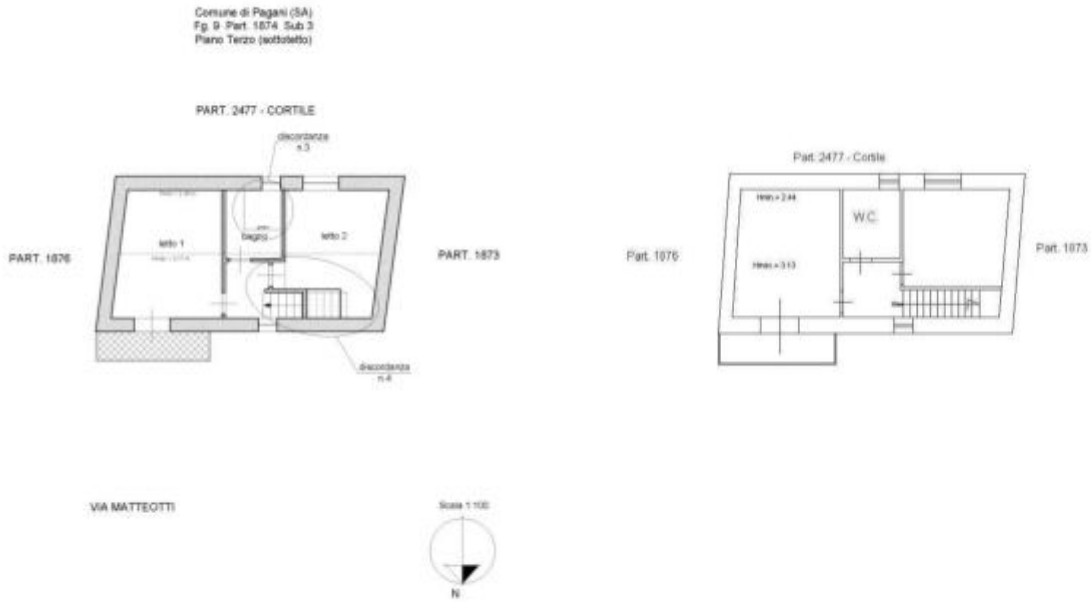
Planimetria catastale



ABITAZIONE – PIANO TERZO / SOTTOTETTO (Fg 9 P.IIa 1874 Sub 3)

Situazione reale dei luoghi

Planimetria catastale



- 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

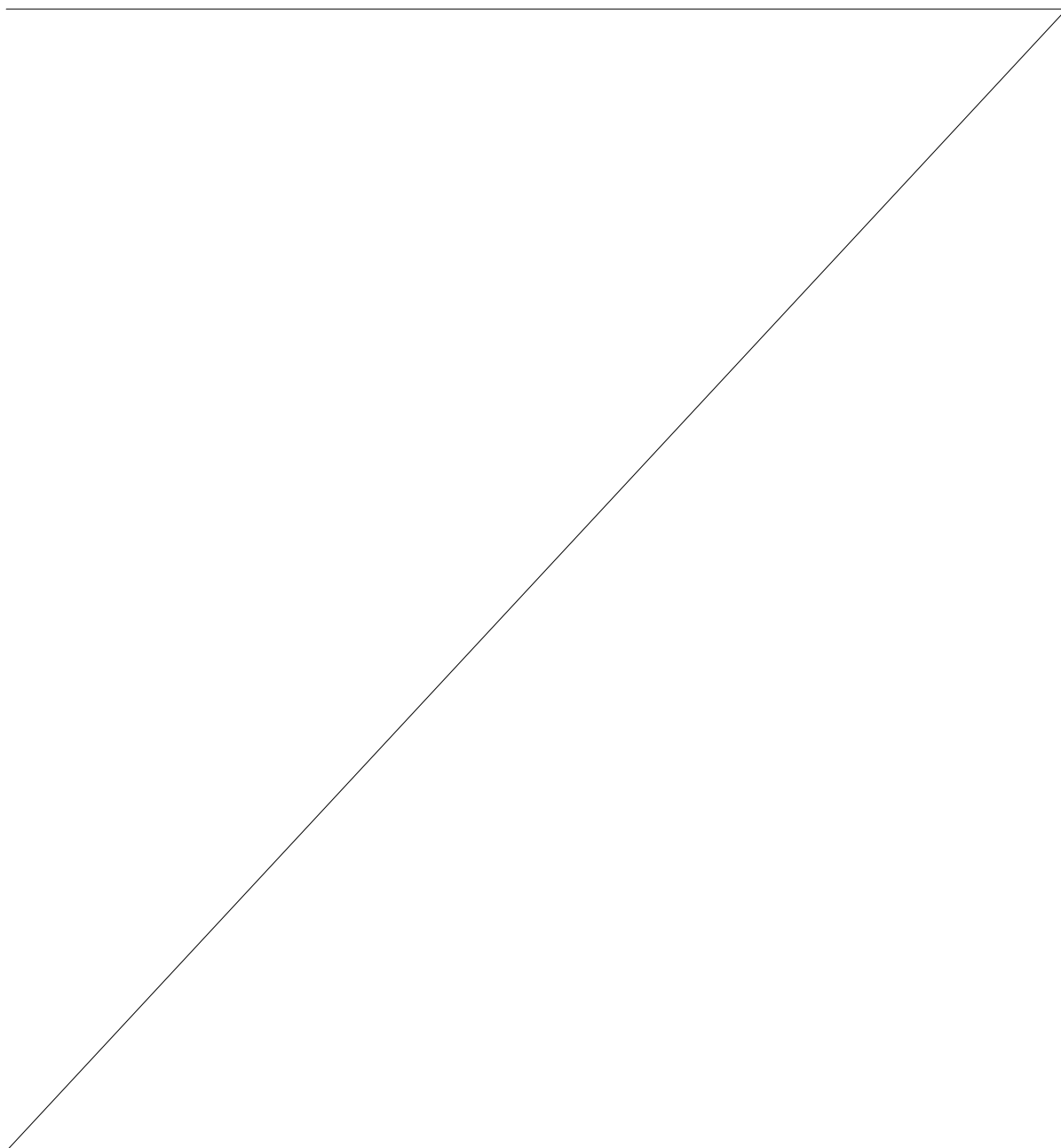
Si procede alla predisposizione di un prospetto sintetico descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO

- Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, sviluppatasi, detta abitazione, su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto), avente accesso da scala esterna comune. Detta abitazione risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.
- Il primo livello dell'abitazione eseguita (corrispondente al piano secondo del sopra citato fabbricato) risulta composto da un grande ambiente costituito da una zona salotto, da una zona cucina e da un piccolo w.c. ricavato, quest'ultimo, nello spazio posto al di sotto della scala interna a due rampe che conduce al livello superiore della medesima abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del fabbricato). Un ballatoio/balcone, coperto, al quale si accede percorrendo la scala esterna comune, assicura l'ingresso alla detta abitazione.
Il secondo livello dell'abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del citato fabbricato) risulta composto da due stanze da letto, da un disimpegno e da un bagno. Un balcone, esposto sul cortile comune, a nord, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione.
- L'abitazione eseguita confina, nell'insieme, con cortile comune, fabbricato distinto con la p.lla 1873 del foglio 9, area di pertinenza del fabbricato distinto con la p.lla 1876 del foglio 9, inferiormente con porzione di fabbricato distinta con la p.lla 1874 sub 2 del foglio 9, salvo altri.
- Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3, Via G. Matteotti n.35, Piano 2-3, Categoria A/3.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- Vi è Autorizzazione Edilizia, ai sensi dell'art.48 della legge n.457/78, pratica n.166/92, per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria consistenti in *“demolizione e rifacimento dei solai, riparazione della scala esterna, spicconatura e rifacimento intonaco sia interno che esterno, sostituzione impianto elettrico ed idrico”*, rilasciata in data 14/07/1992 dal Sindaco del Comune di Pagani al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
- Dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'accesso agli atti, non risulta allegazione degli elaborati minimi come previsti dalla normativa antisismica; il rispetto di quanto precisamente previsto dalle disposizioni normative in materia antisismica sarà a carico del futuro acquirente l'immobile staggito.
- Dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'accesso agli atti, non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.
- Dal titolo di acquisto in favore del debitore eseguito, in particolare si legge: *“...la porzione di fabbricato in oggetto (distinta con la p.lla 1874 sub 3 del foglio 9), è dotata dell'attestato di prestazione energetica - codice certificato n.14/4 (quattordici-barra-*

quattro) con validità di 10 (dieci) anni, redatto in data 14 (quattordici) dicembre 2014 (duemilaquattordici)...”.

- Dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato, altresì si legge: “...la parte venditrice, come rappresentata, dichiara espressamente di garantire che gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) posti al servizio della porzione di fabbricato de quo, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio...”.
- Valore di mercato € 130.200,00.
- Prezzo base d’asta € 117.180,00.
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 500,00.



- 5 -

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

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

alla data del 08/05/2023 (data di trascrizione del pignoramento), si rilevano le seguenti provenienze:

- all'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]) la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 19/06/2015 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.1501, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 14/07/2015 ai nn.24551/19751, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]).
- a [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]), la piena proprietà dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 04/10/2012 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.57610, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 16/10/2012 ai nn.39069/31234, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]).
- a [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]), la piena proprietà dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.IIa 1874 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 20/03/1989 per Notar [REDACTED] di Sarno, rep. n.1948, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/03/1989 ai nn.8512/6681, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]).

L'Esperto precisa che il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Pagani al Fg. 9 P.IIa 1874 (cfr Allegato n.11).

L'Esperto ha acquisito l'atto di compravendita del 19/06/2015 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Pagani, rep. n.1501 (cfr Allegato n.3), l'atto di compravendita del 04/10/2012 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.57610 (cfr Allegato n.4), l'atto di compravendita del 20/03/1989 per Notar [REDACTED] di Sarno, rep. n.1948 (cfr Allegato n.5).

- 6 -

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

Così come si legge dal Titolo di acquisto in favore del Debitore esecutato (cfr Allegato n. 3): “...La signora ██████████..., con il presente atto, vende, a corpo, in favore della costituita ██████████ che, in buona fede ed in regime di separazione dei beni, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare, facente parte del **fabbricato di vecchissima costruzione** sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35 ... In ordine alla provenienza si dà atto che alla venditrice ██████████, la porzione di fabbricato de quo è pervenuta per acquisto fattone, in stato di nubilato, dal signor ██████████, con atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Pagani del 04/10/2012 rep. n.57.610”.

Dall’atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Pagani del 04/10/2012 rep. n.57.610 (cfr Allegato n.4), si legge che: “...Al venditore detto immobile è pervenuto, tra altro, in virtù di atto di compravendita a rogito Notar ██████████ in data 20/03/1989 ...”.

Dall’atto di compravendita del 20/03/1989 per Notar ██████████ di Sarno, rep. n.1948 (cfr Allegato n.5), si legge: “...I coniugi ██████████ e ██████████ ...vendono e trasferiscono in favore del sig. ██████████, che accetta ed acquista, il seguente immobile in Pagani alla Via Matteotti: **Fabbricato di vecchia costruzione ...**”.

Quanto in particolare riportato dai su indicati atti di trasferimento del bene, circa la vecchissima costruzione del fabbricato, risulta coerente con la tipologia costruttiva utilizzata (*muratura portante*), lo stile architettonico adottato (*volumetria semplice e bloccata, presenza del cortile, presenza della simmetria, ecc.*), il contesto di ubicazione del bene (*centro storico della città*) e quant’altro come valutato.

Ciò detto, l’Esperto ha chiesto al Comune di Pagani di verificare se agli atti del Comune risultavano registrati titoli edilizi, con riferimento all’immobile pignorato e relativi proprietari che si sono succeduti nel tempo, come precisamente descritti nella citata richiesta (*Allegato n. 15*).

Esperate le richieste verifiche documentali dal competente Ufficio Tecnico Comunale – Settore Pianificazione Urbanistica, è risultato che:

- nell’anno 1992 è stata presentata **Istanza di autorizzazione edilizia prot. n.17000 del 15/06/1992**, pratica n.166/92, inoltrata, ai sensi dell’art.48 della L.457/78, dal sig. ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, per l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria all’immobile sito in Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, consistenti in “*demolizione e rifacimento dei solai, sistemazione della scala esterna, spicconatura e rifacimento intonaco sia interno che esterno, sostituzione impianto elettrico ed idrico*”.
- nello stesso 1992 è stata rilasciata **Autorizzazione dal Sindaco del Comune di Pagani in data 14/07/1992** per l’esecuzione dei suindicati lavori.
- sempre nel 1992 infine è stata inoltrata **Comunicazione inizio lavori prot. n.24097 del 08/09/1992** a mezzo della quale si comunicava l’inizio dei lavori suddetti.

Al riguardo l’Esperto ha proceduto all’acquisizione della documentazione tutta e relativi atti così come esibiti dall’Ufficio e di seguito elencati:

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. n.17000 del 15/06/1992 (*Allegato n. 16*).

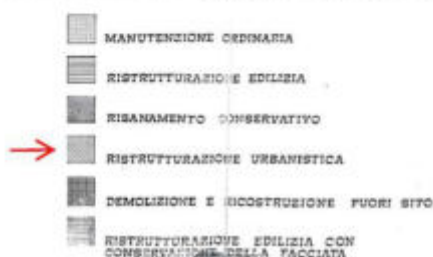
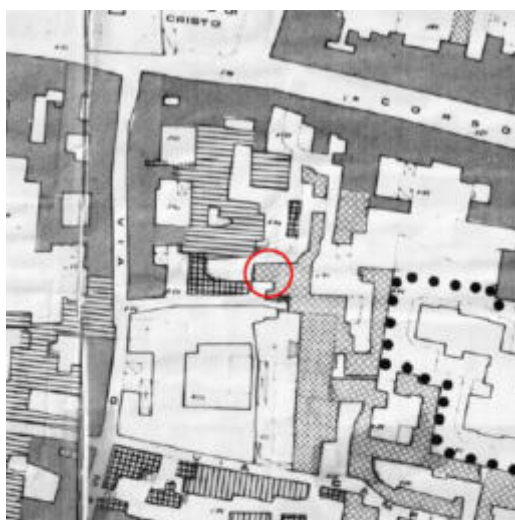
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 14/07/1992

1. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 14/07/1992 (*Allegato n. 17*).
2. FOTO ANTE LAVORI (*Allegato n. 18*).

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI prot. n.24097 del 08/09/1992 (*Allegato n. 19*).

Si precisa che dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Si aggiunge che l'area su cui insiste il detto immobile è sottoposta alla disciplina dei Piani di Recupero (*). La relativa normativa di attuazione consente, per la specifica zona, interventi di "ristrutturazione urbanistica". Per tutti gli immobili ricadenti nell'area oggetto dei piani di recupero sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, come specificato dalla Delibera C.C. n.148 del 19/12/1997.



Si riporta in allegato lo stralcio d'interesse della Tav. n.3 del Piano di Recupero del Comune di Pagani (*tavola descrittiva degli interventi*) e lo stralcio d'interesse della relativa Normativa di Attuazione (Art. 4, lett. A – Tipo di Intervento, lett. A5 - Ristrutturazione Urbanistica) (*Allegati nn. 20, 21*).

(*) Piano di recupero adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/05/1988 (successivamente integrata con deliberazione C.C. n.148 del 19/12/1997).

- 7 -

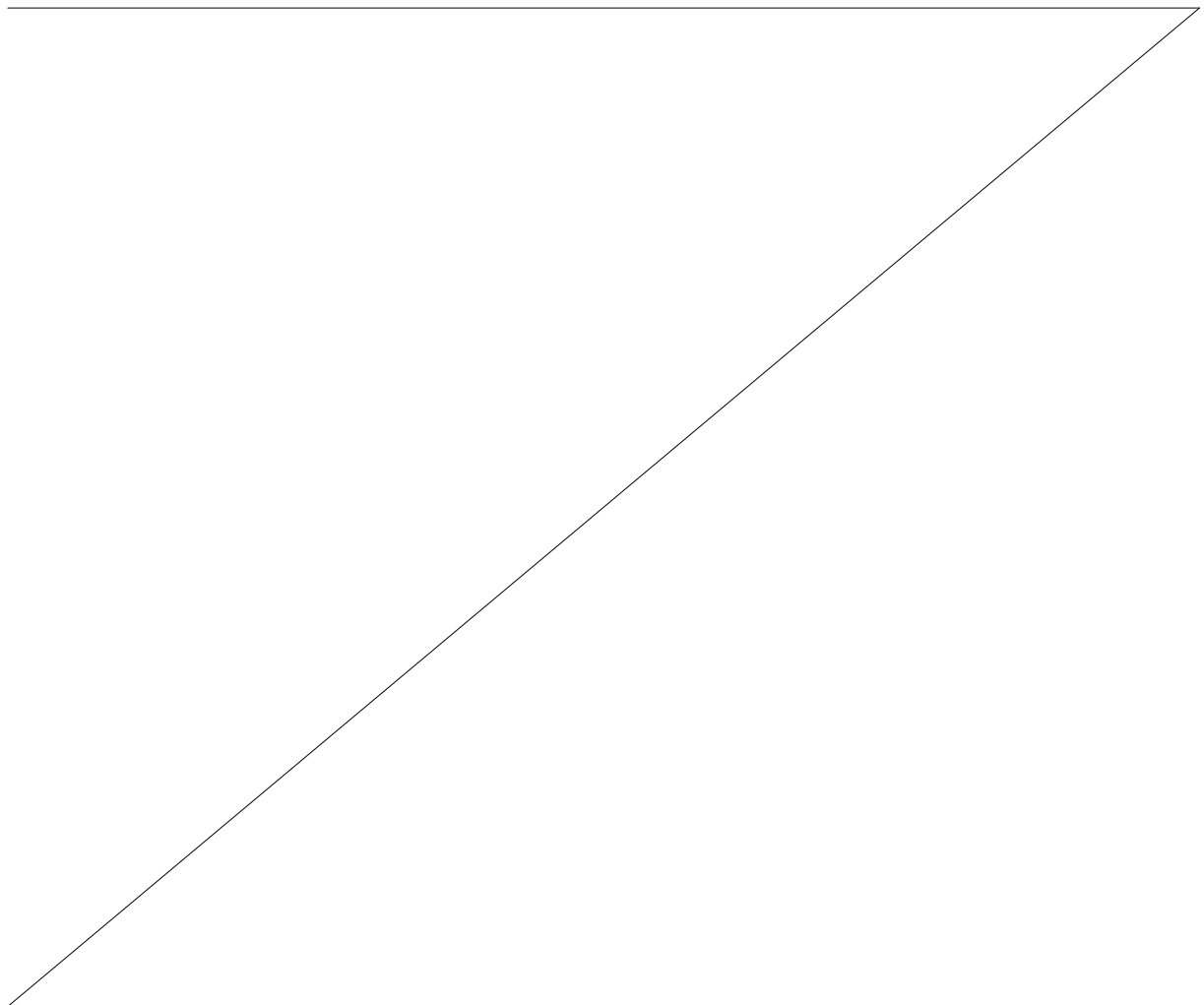
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In sede di accesso, realizzato in data 21/11/2024, all'interno del compendio pignorato si rinviene la presenza del debitore esecutato sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], identificata a mezzo carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pagani (SA) in data 19/05/2016.

In tale circostanza la sig.ra [REDACTED] dichiara che l'immobile pignorato è occupato dalla medesima, unitamente ai figli ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]) e al nipote ([REDACTED]).

Tanto si legge dal verbale di accesso allegato in copia alla presente relazione (cfr Allegato n.1).

Si aggiunge che l'Esperto ha acquisito copia dell'atto di compravendita del 19/06/2015 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.1501, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 14/07/2015 ai nn.24551/19751, in virtù del quale il bene posto a base del procedimento esecutivo di cui trattasi è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), per la quota pari a 1/1 di piena proprietà (cfr Allegato n.3).



- 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Pagani al **foglio 9 mappale 1874 sub 3** di cui al pignoramento in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- 1) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 08/05/2023, Reg. Gen. 19229 Reg. Part. 15377, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore notificato il 14/04/2023, repertorio n.1313, **a favore:**

Soggetto n.1: [REDACTED], con sede in Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n.1

immobile n.1: Comune di Pagani (SA), Catasto Fabbricati, foglio 9 mappale 1874 sub. 3, natura A3 -Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo via G. Matteotti n. civico 35, piano 2-3;

Dal QUADRO D risulta testualmente: «La [REDACTED] ha notificato atto di precetto in data 27/01/2023, con l'intimazione di pagamento della somma di € 89.410,99 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento».

- 2) **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 14/07/2015, Reg. Gen. 24552 Reg. Part. 3106, atto notarile pubblico [REDACTED] Notaio per notar [REDACTED] di Pagani del 19/06/2015, rep. 1502/1071, per euro 200.000,00 a garanzia di euro 100.000,00,

a favore:

Soggetto n.1: [REDACTED], con sede in Roma (RM), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

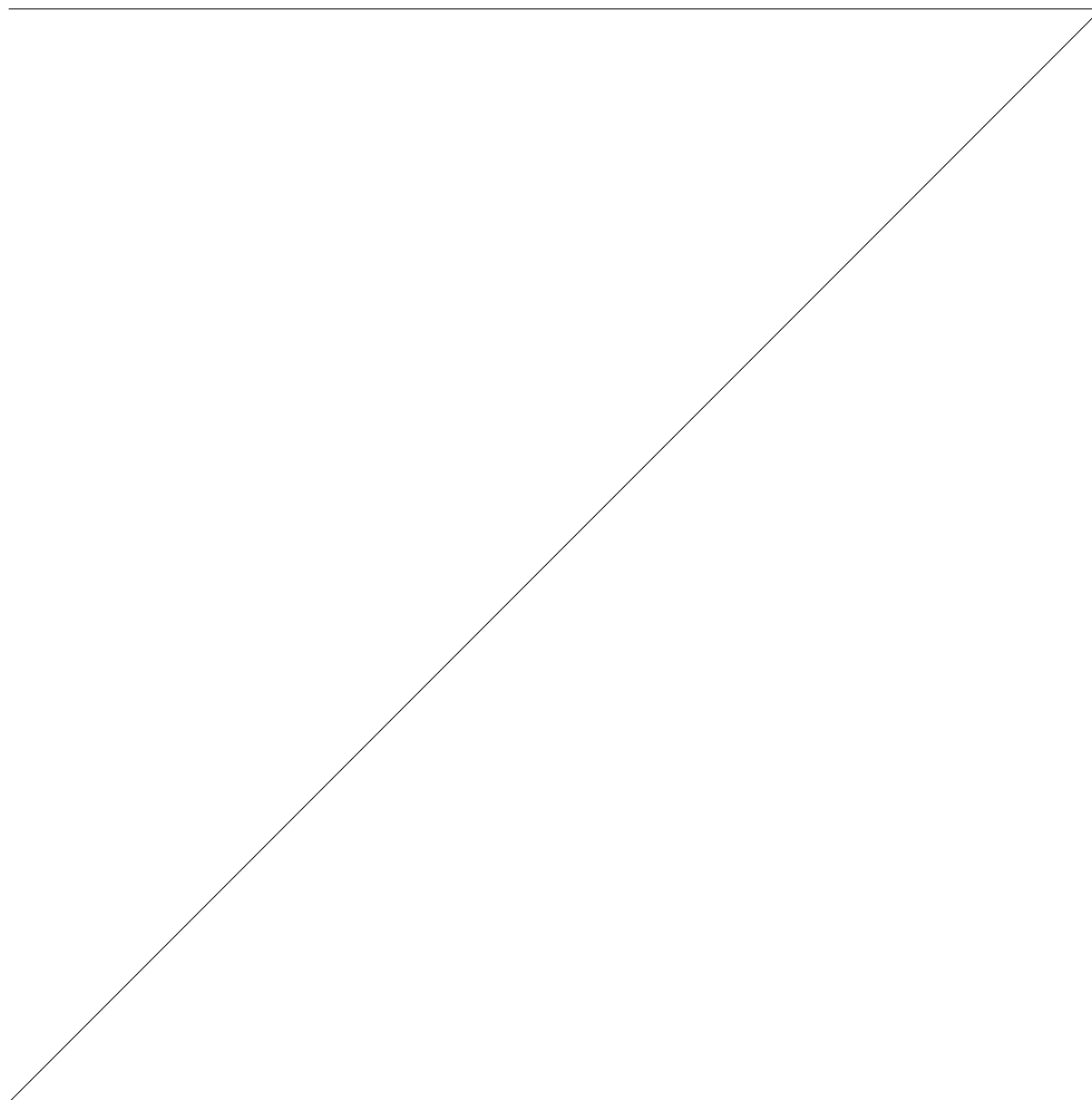
Unità negoziale n. 1

immobile n.1: Comune di Pagani (SA), Catasto Fabbricati, foglio 9 mappale 1874 sub. 3, natura A3 -Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, indirizzo via G. Matteotti n. civico 35, piano 2-3;

Le formalità ipotecarie quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento del bene espropriato.

Inoltre l'Esperto ha riscontrato che il bene pignorato risulta caratterizzato da alcune **difformità catastali**, regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa € 500,00 (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali) (cfr risposta al quesito n.3).

Le difformità come sopra accertate potranno essere regolarizzate con costi a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, non essendo stati regolarizzati in tal senso gli immobili in corso di procedura.



- 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- 10 -

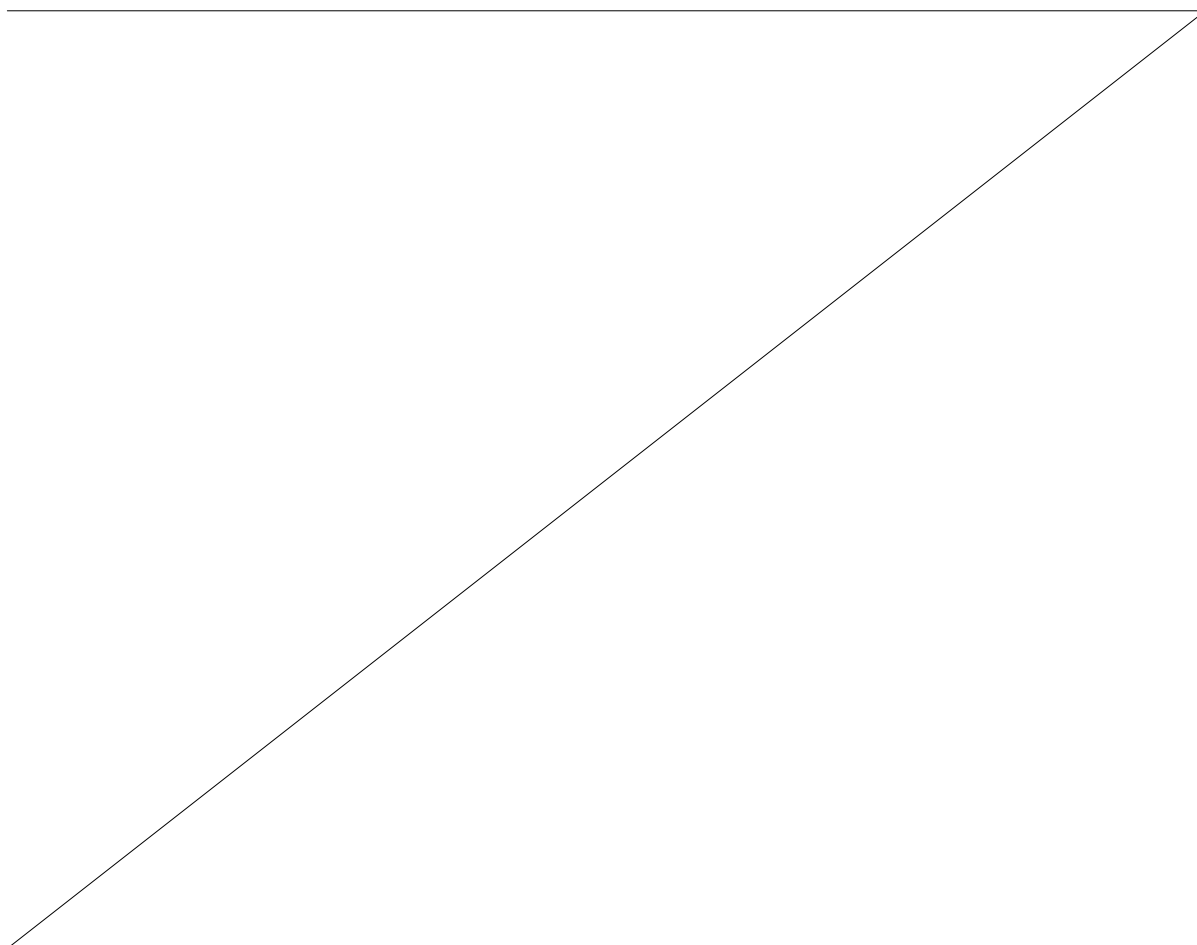
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 11 -

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

L'Esperto ha verificato che l'immobile pignorato non è costituito in Condominio, coerentemente con quanto dichiarato dal debitore in sede di accesso (cfr Allegato n.1). In ordine ad altro punto, non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



Procedere alla valutazione dei beni

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato riguarda la determinazione del “valore venale” ovvero del “più probabile valore di mercato” e cioè della previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuto equivalente al bene in oggetto, riferita all’epoca della stima, stando alla domanda e all’offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Preliminarmente, l’Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, etc.). Successivamente, ha consultato l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l’ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell’Agenzia delle Entrate.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate.

L’osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; la pubblicazione di studi e di elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell’Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell’osservatorio costituisce una rilevante fonte d’informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

La banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo-massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stati di conservazione.

I dati dell’OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee:

- **Fascia:** il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce:
centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana.

- **Zona:** porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.
- **Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, terziario, produttiva.
- **Tipologia edilizia:** abitazioni civile, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, autorimesse, etc.
- **Stato di manutenzione e conservazione:** condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: ottimo, normale e scadente.

Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Osservatorio Immobiliare FIAIP (con il contributo, in particolare, della Camera di Commercio di Salerno, del Comune di Salerno, dell'Associazione Nazionale Imprese Edili (ANIEM) e del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)).

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Immobiliari" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno, della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno, e del Centro studi de "Il Mattone".

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- ✓ **Taglio:** tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- ✓ **Stato conservativo:** tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- ✓ **Qualità delle finiture:** tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato.
- ✓ **Dotazione impianti:** tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- ✓ **Dotazione pertinenze accessorie:**
 - A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare.
Se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%.
 - B. Pertinenze esclusive.

La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), può modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.

✓ **Caratteristiche posizionali e qualitative:**

A. Livello di piano.

Tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.

B. Affacci e panoramicità.

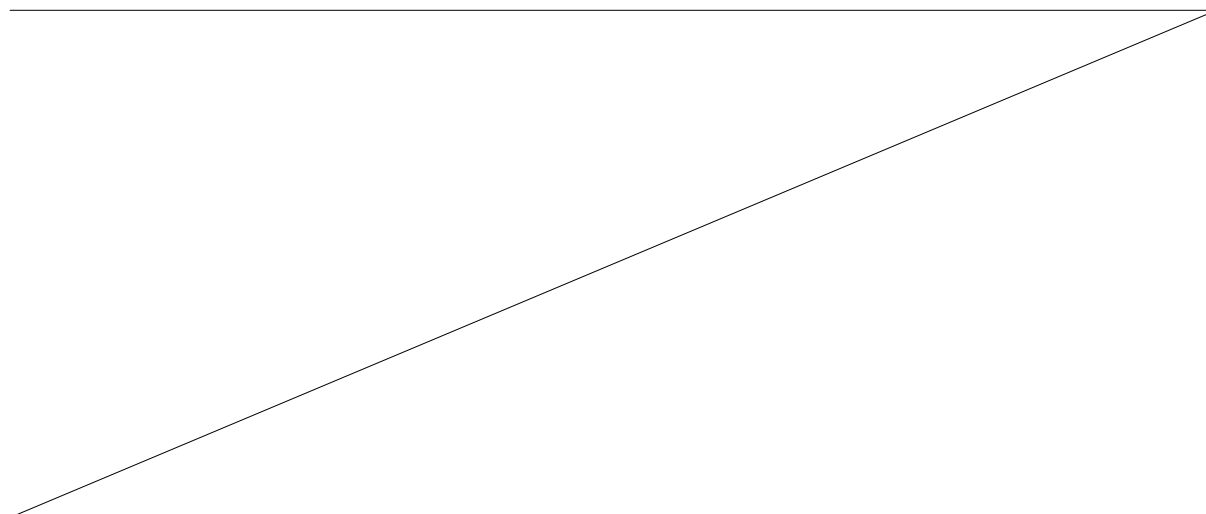
La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

C. Luminosità.

Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere dal 5% al 10% sul valore quotato.

✓ **Qualità distributiva e funzionalità ambienti:** tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 2% o 4% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

✓ **Indice di certificazione energetica:** il D.Lgs 192/2005 in applicazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in 8 classi per complessivi 11 livelli. Si parte dalla classe A (la migliore, immobili nuovi o ristrutturati secondo le attuali tecniche in materia energetica) sino alla classe G (la peggiore, gli immobili più vecchi). Le prestazioni energetiche possono incidere per il - 2% e il + 2% sul valore quotato.



Coefficienti Correttivi

				Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3
TAGLIO	piccolo	45 mq≤sup≤70mq	1,05	0,95
	medio	70 mq<sup≤110mq	1,00	
	grande	110 mq<sup	0,95	
STATO CONSERVATIVO	case nuove o ristrutturate		1,10	1,03
	case in buono stato o abitabili		1,00	
	case da ristrutturare		0,90	
QUALITA' DELLE FINITURE	ottima		1,05	1,03
	media		1,00	
	economica		0,95	
DOTAZIONE IMPIANTI	presenza di impianti di tipo avanzati		1,02	1,00
	presenza di impianti di tipo intermedio		1,00	
	presenza di impianti di tipo essenziali		0,98	
PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO	con spazio di uso privato per il parcheggio auto		1,05	1,00
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e con parcheggio pubblico intorno allo stabile		1,00	
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e senza parcheggio pubblico intorno allo stabile		0,95	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	presenza di pertinenze esclusive (di ornamento / accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare)		1,00	1,00
	assenza di pertinenze esclusive		0,95	
LIVELLO DI PIANO	piano attico		1,05÷1,10	1,03
	piano intermedio		1,00	
	piano terra		0,90	
	piano seminterrato		0,75÷0,80	
AFFACCIO E PANORAMICITA'	affacci su siti di particolare pregio		1,10÷1,15	1,05
	caso intermedio		1,00	
	affacci particolarmente degradati		0,85÷0,90	
LUMINOSITA'	buona		1,05÷1,10	1,03
	sufficiente		1,00	
	scarsa		0,90÷0,95	
QUALITA' DISTRIBUTIVE E FUNZIONALITA' AMBIENTI	buona		1,02	1,02
	ordinaria		1,00	
	inferiore		0,98	
INDICE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	A ⁺	EPH<14	1,20	0,98
	A	14<EPH<29	1,20	
	B	29<EPH<58	1,16	
	C	58<EPH<87	1,12	
	D	87<EPH<116	1,09	
	E	116<EPH<145	1,05	
	F	145<EPH<175	1,02	
	G	175<EPH<220	0,98	
	G	220<EPH<280	0,98	
	G	280<EPH<350	0,98	
PRODOTTO TOTALE				1,10

Valori unitari dell'immobile (Abitazione – Fg 9 P.lla 1874 Sub 3)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “OMI”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	
	MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	900	1200

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “METROQUADRO”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni di tipo economico	800	1,10	880

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “BORSINO IMMOBILIARE.IT”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni in stabili di fascia media (valore medio 1154 €/mq)	1073	1,10	1180
Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia (valore medio 992 €/mq)			

Valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, l'Esperto ha ritenuto congruo determinare il valore di mercato del bene eseguito, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, così come di seguito riportato:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 9 PARTICELLA 1874 SUB 3		
VALORE UNITARIO DI MERCATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98)	VALORE DI MERCATO
(€/mq)	(mq)	(€)
1050,00	124	130 200,00

Prezzo base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato come prima determinato ed in ragione delle circostanze del caso di specie (differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita all'asta dell'immobile), l'Esperto ritiene di proporre al G.E. una decurtazione del valore di mercato del bene nella misura ritenuta congrua del 10% con determinazione di un prezzo base d'asta del cespite come riportato nella tabella che segue:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 9 PARTICELLA 1874 SUB 3		
VALORE DI MERCATO	RIDUZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
(€)	(%)	(€)
130 200,00	10	117 180,00

Costi (cfr risposta ai quesiti n. 3 e n. 8)

LOTTO UNICO	
ABITAZIONE - FOGLIO 9 PARTICELLA 1874 SUB 3	
TIPOLOGIA COSTI	COSTO (€)
Costi per regolarizzazione difformità catastali	500,00

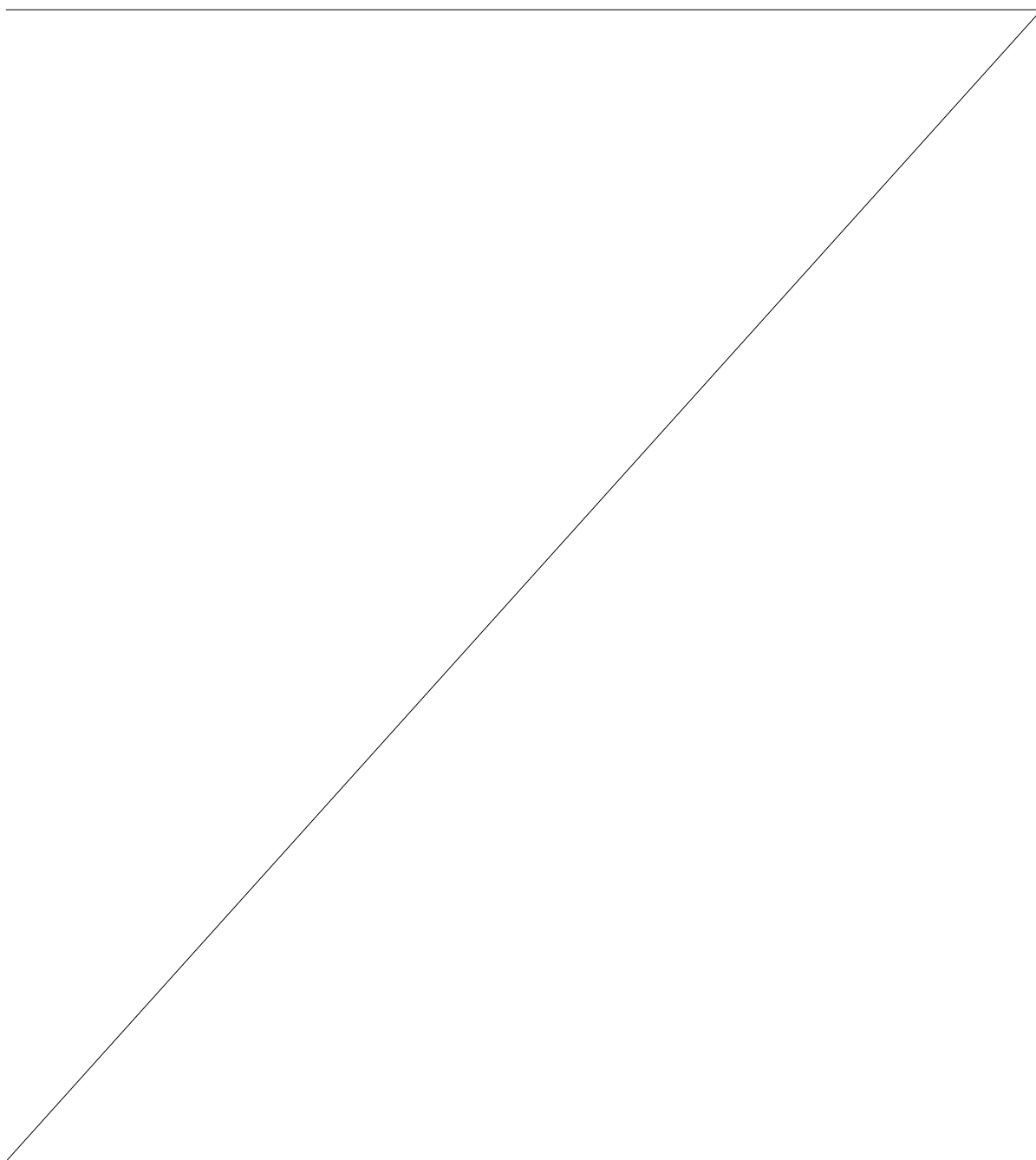
Nota¹: si segnala che dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'accesso agli atti, non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Nota²: dal titolo di acquisto in favore del debitore eseguito, in particolare si legge: "... la porzione di fabbricato in oggetto (distinta con la p.lla 1874 sub 3 del foglio 9), è dotata dell'attestato di prestazione energetica - codice certificato n.14/4 (quattordici-barra-quattro)

con validità di 10 (dieci) anni, redatto in data 14 (quattordici) dicembre 2014 (duemilaquattordici)...” (cfr Allegato n.3).

Nota³: dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato, in particolare si legge: “... la parte venditrice, come rappresentata, dichiara espressamente di garantire che gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) posti al servizio della porzione di fabbricato de quo, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio...” (cfr Allegato n.3).

Si allega alla presente relazione copia dei documenti utilizzati per la stima (Allegati nn. 22, 23, 24).



- 13 -

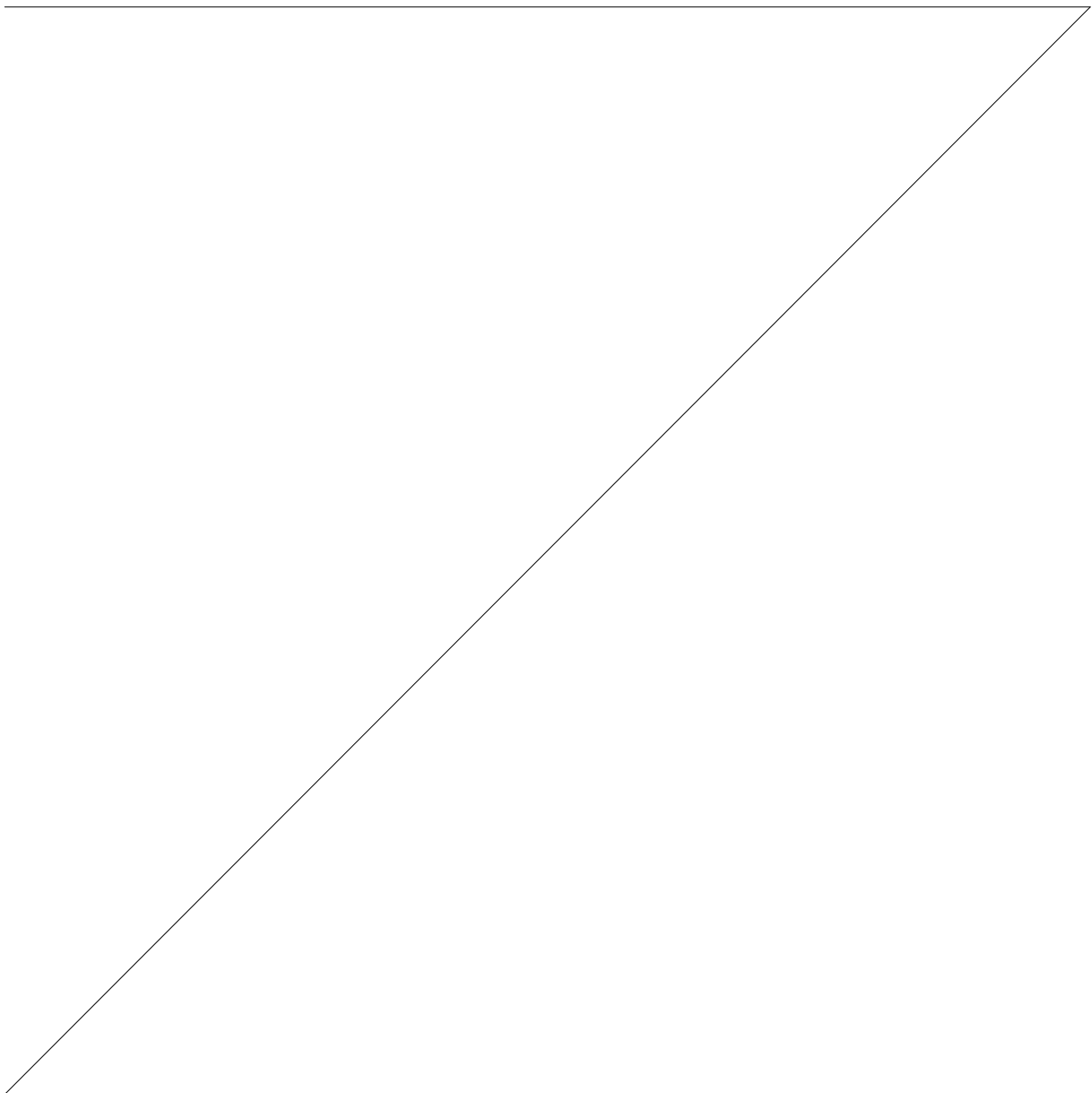
Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso di cui trattasi il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

- 14 -

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

Si allega il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile del debitore esecutato (Allegato n. 25).



Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n.1:** copia del verbale di accesso;
- Allegato n.2:** copia della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c.;
- Allegato n.3:** copia dell'atto di compravendita del 19/06/2015 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.1501;
- Allegato n.4:** copia dell'atto di compravendita del 04/10/2012 a rogito Notaio [REDACTED] di Pagani, rep. n.57610;
- Allegato n.5:** copia dell'atto di compravendita del 20/03/1989 per Notar [REDACTED] di Sarno, rep. n.1948;
- All. nn. 6, 7, 8:** ortofoto, mappa catastale e relativa sovrapposizione;
- Allegato n.9:** planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato n.10:** rappresentazione fotografica degli immobili pignorati;
- All. nn. 11, 12, 13:** visura catastale storica, planimetria catastale, estratto di mappa;
- Allegato n.14:** planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali;
- Allegato n.15:** richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune;
- Allegato n.16:** copia della ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. n.17000 del 15/06/1992;
- Allegato n.17:** copia della AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 14/07/1992;
- Allegato n.18:** copia delle FOTO ANTE LAVORI;
- Allegato n.19:** copia della COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI prot. n.24097 del 08/09/1992;
- All. nn.20, 21:** copia dello stralcio d'interesse della Tav. n. 3 del Piano di Recupero del Comune di Pagani (*tavola descrittiva degli interventi*) e dello stralcio d'interesse della relativa Normativa di Attuazione (Art. 4, lett. A – *Tipo di Intervento, lett. A5 - Ristrutturazione Urbanistica*);
- All. nn. 22, 23, 24:** copia dei documenti utilizzati per la stima;
- Allegato n.25:** copia del certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile del debitore esecutato;
- Allegato n.26:** copia delle ricevute di invio della relazione di stima e suoi allegati, alle parti.

Sarno, lì 15 marzo 2025

L'Esperto Stimatore
Ing. Alfonso Esposito