



Tribunale di Nocera Inferiore  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

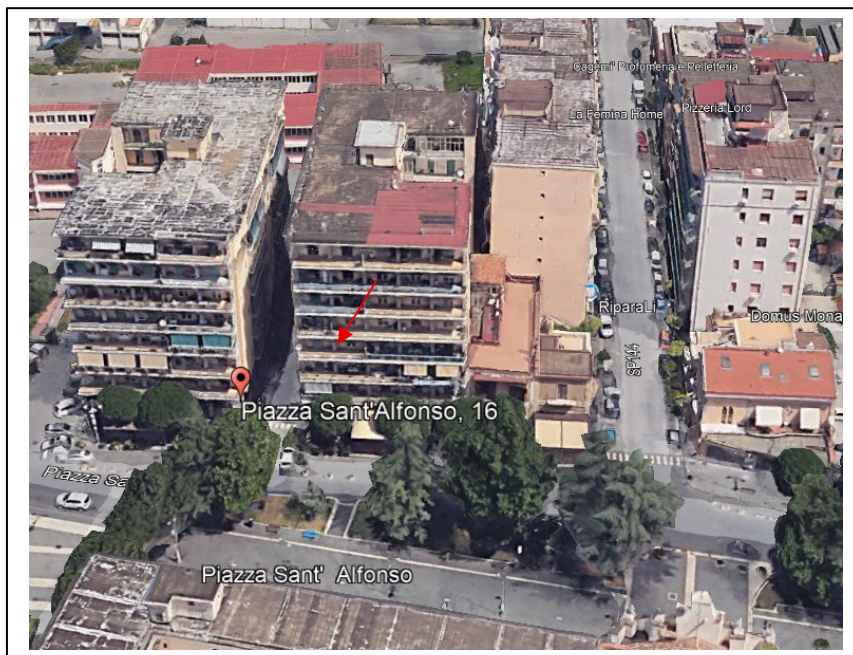
Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N° 9/2021  
**G. E. Dott.ssa Maria Troisi**

CREDITORE PROCEDENTE: *omissis*  
DEBITORE ESECUTATO : *omissis*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**LOTTO UNICO**

Immobile ubicato nel Comune di PAGANI - PIAZZA SANT'ALFONSO n°16/B  
Coordinate geografiche: lat 40.7390, long 14.7773  
**C. F. Comune di PAGANI - Foglio 9 - Particella 4545 - Sub 61**



Nocera Inferiore, li 02.10.2025

**L'esperto**

Arch. Fabio Fiorenza



## Indice

Premessa .....	pag.3
Verifica documenti di cui all'art.567 C.P.C .....	pag.5
Quesito 1 - diritti pignorati .....	pag.6
Quesito 2 - descrizione beni e APE .....	pag.9
Quesito 3 - identificazione catastaale .....	pag.17
Quesito 4 - Schema sintetico lotto .....	pag.20
Quesito 5 - Ricostruzione passaggi proprietà bene pignorato .	pag.20
Quesito 6 - Regolarità urbanistica .....	pag.21
Quesito 7 - Stato di possesso .....	pag.23
Quesito 8 - Vincoli e oneri gravanti .....	pag.24
Quesito 9 - Verifiche suoli demaniali .....	pag.26
Quesito 10 - Pesi e oneri di altro tipo .....	pag.26
Quesito 11 - Spese di gestione .....	pag.26
Quesito 12 - Valutazione beni .....	PAG.27
Quesito 13 - Valutazione quota indivisa .....	pag.36
Quesito 14 - Certificazione stato civile .....	pag.36
Elenco allegati .....	pag.37

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente la nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 21.07.2025, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

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

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

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

- ✓ **17.07.2025**, prelievo telematico tramite piattaforma SISTER, visure, planimetrie catastali.
- ✓ **04.08.2025**, ore 10.30, accesso (All.n.1) al bene pignorato sito nel comune di Pagani (SA) nel fabbricato sito in Piazza Sant'Alfonso n. civ. 16/B, piano terzo, interno 12.
- ✓ **08.09.2025**, ritiro certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia (All.n.2).
- ✓ **09.09.2025**, accesso atti presso il SUE del Comune di Pagani, onde poter verificare la conformità urbanistica.

Le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativo agli immobili staggiti, sono stati prelevati telematicamente (All.n.3).

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

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

- ✓ Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. **La certificazione notarile sostitutiva** rilasciata dalla **dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 24/03/2021 (All.n.4)**, risulta completa ed idonea.
- ✓ I dati catastali dell'immobile indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali e storici rinvenuti dalle rispettive visure, queste ultime sono state prelevate telematicamente dallo scrivente in quanto non depositate dal creditore precedente. Si precisa che l'attuale p.lla 4545 sub 61 deriva dalla soppressione della p.lla 4662 sub 20 per allineamento mappe. Variazione del 19/09/2014 Pratica n. SA0268729 in atti dal 19/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.74087.1/2014).
- ✓ Agli atti è stato depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dalle quali risulta che: l'esecutato ha contratto matrimonio a Salerno il 22 luglio del 1995, optando per il regime di **separazione dei beni**.

**RISPOSTE AI QUESITI**

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

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

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

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

- ✓ l'esecutato vanta il diritto di **piena proprietà** per la **quota 1/1** dell'intera consistenza immobiliare pignorata, in virtù' atto di compravendita (All.n.5) del 01/12/2003 - Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 80156 - Nota presentata con Modello Unico n. 32635.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 12/01/2004. **Gli estremi catastali riportati nell'atto di compravendita non corrispondono a quelli attuali in quanto antecedenti alla soppressione della p.lla 4662 sub 20 per allineamento mappe. Variazione del 19/09/2014, pratica n. SA0268729 in atti dal 19/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.74087.1/2014), la quale ha generato l'attuale p.lla 4545 sub 61.**

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

**Non si segnalano difformità.**

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali mettendo in evidenza la **p.lla 4545 del Fg.9 del Comune di Pagani** su cui ricade l'unità immobiliare pignorata, nonché l'estratto di mappa catastale reperito telematicamente (All.n.3).

Catasto ortofoto



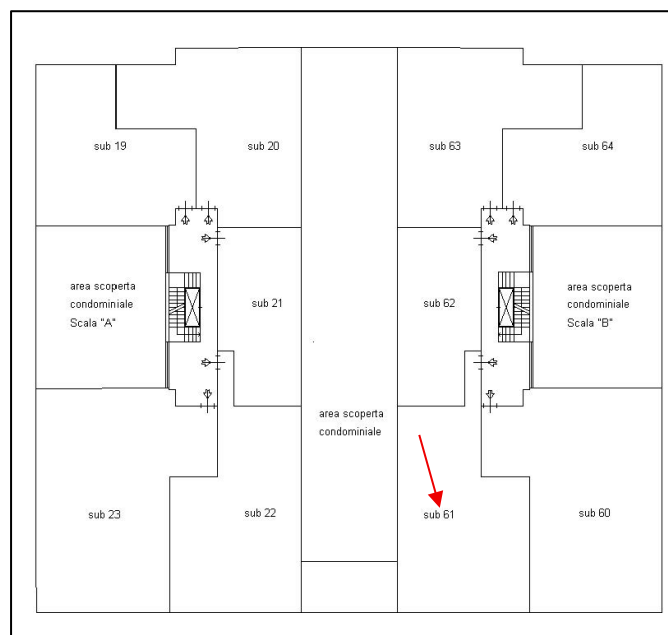
Estratto mappa catastale



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

**TABELLE DI RIEPILOGO beni e confini**

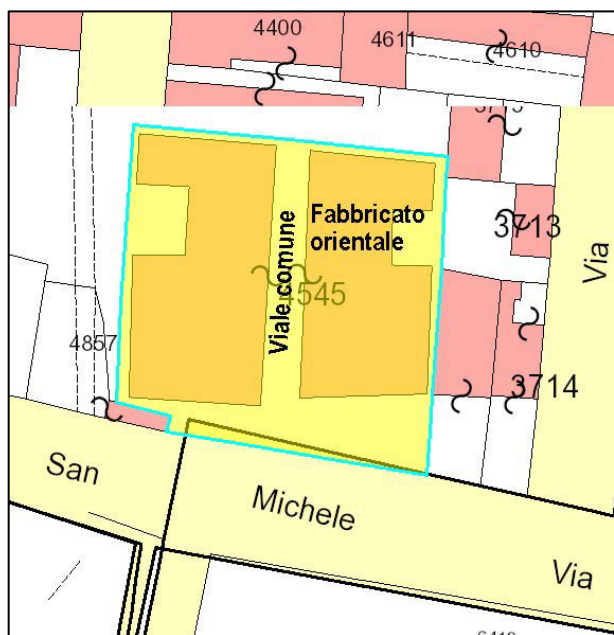
<b>IMMOBILE</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	Piena proprietà per la di quota di 1/1
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Piazza Sant'Alfonso, 16/B, terzo piano
<b>Ditta Catastale</b>	<i>omissis</i> - Diritto risultante in catasto: Piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	Pagani
<b>Dati identificativi</b>	<b>Foglio 9, p.lla 4545, sub 61</b> - deriva dalla soppressione della p.lla 4662 sub 20 per allineamento mappe. Variazione del 19/09/2014 Pratica n. SA0268729 in atti dal 19/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.74087.1/2014).
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 166 mq, R.C. € 604,25
<b>Indirizzo catastale</b>	PIAZZA SANT'ALFONSO n. 16/B - Piano 3 - int.12
<b>Confini</b>	<b>Nord:</b> Sub 62 - <b>Sud:</b> Piazza Sant'Alfonso - <b>Est:</b> Sub 60 e ballatoio condominiale - <b>Ovest:</b> Viale comune.



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

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

**Il lotto unico** è composto da un appartamento ubicato al terzo piano di un



fabbricato sito in piazza Sant'Alfonso 16/B, nel comune di Pagani. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale costituito da due edifici gemelli, a torre, identificati in licenza edilizia del 12/03/1963 come "fabbricato orientale e occidentale", agli edifici si accede dal viale comune lungo la direttrice Sud-Nord. **L'abitazione staggita fa parte del fabbricato orientale**, il quale si articola in un piano terra adibito ad attività commerciali e da ulteriori sette piani ad uso abitativo e uffici. L'immobile si trova in zona centrale del comune di Pagani, con ottima disponibilità di servizi, attività commerciali e collegamenti con i comuni

limitrofi. Il corpo di fabbrica presenta una forma regolare a pianta rettangolare, la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato a telai multipli, i solai sono del tipo latero-cementizio gettati in opera, la scala a "C", al centro della quale è posizionato il blocco ascensore, è stata eseguita in cemento armato con travi a ginocchio. La tompagnatura esterna, parzialmente in blocchi di tufo e in laterizi in doppia fodera è rivestita da intonaco civile tinteggiato con idropittura acrilica per esterni. **Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a seguito della D.I.A. del 14.01.2005.**



**Ingresso dal viale comune**



**Ingresso da Piazza Sant'Alfonso**

### **Composizione interna dell'immobile pignorato**

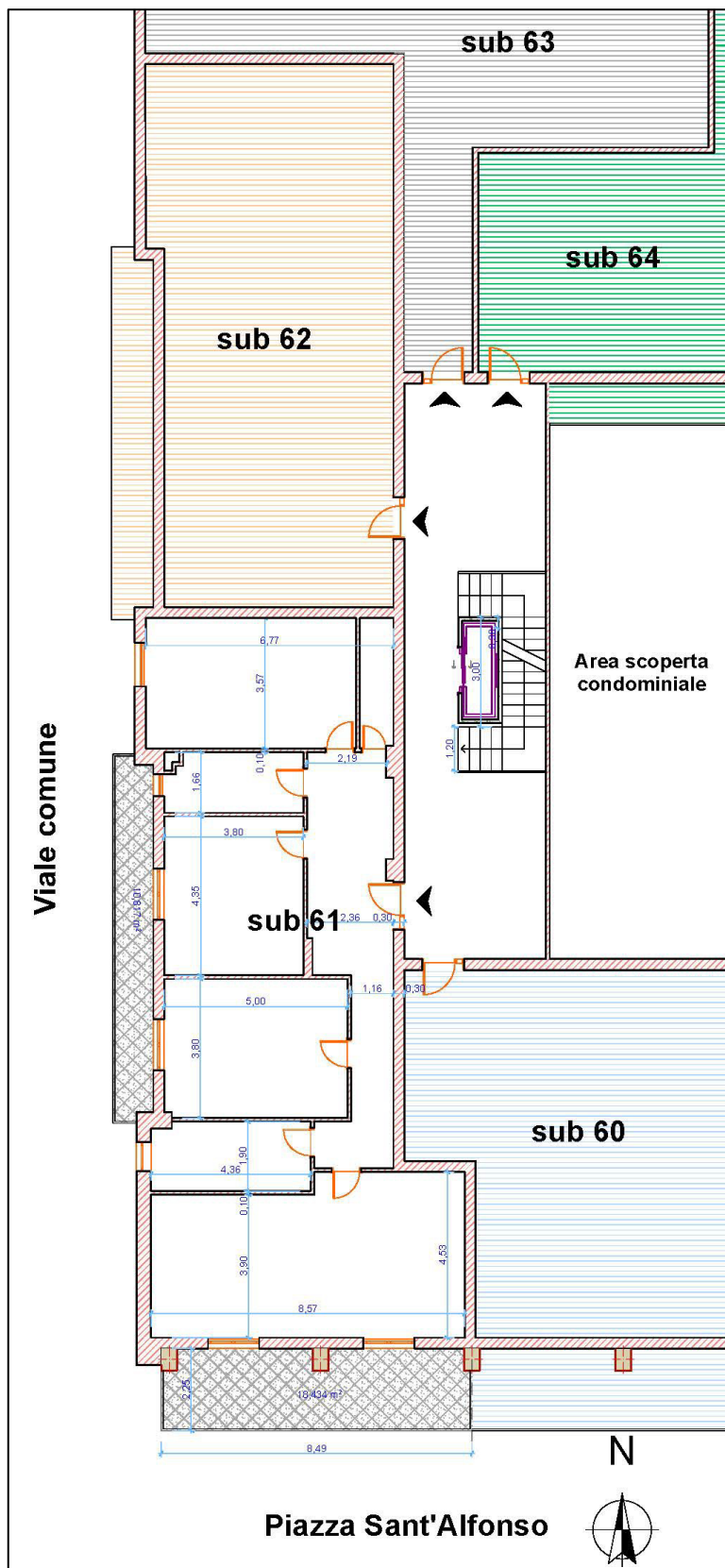
Appartamento al terzo piano, interno 12 del "fabbricato orientale", con ingresso sul lato Ovest del pianerottolo condominiale, sul quale sono prospicienti gli ingressi delle complessive quattro unità immobiliari costituenti il terzo livello, è presente l'ascensore, inglobato al centro della struttura a "C" della scala. L'articolazione planimetrica dell'abitazione si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud con forma rettangolare, la porta di ingresso si apre sul corridoio lungo il quale si affacciano i seguenti ambienti:

- Nord - ripostiglio e camera con affaccio su viale comune a Ovest;
- Ovest - bagno e tre camere con affacci e balcone su viale comune a Ovest;
- Sud - ampia camera con due portefinestre su balcone con affaccio su Piazza Sant'Alfonso.

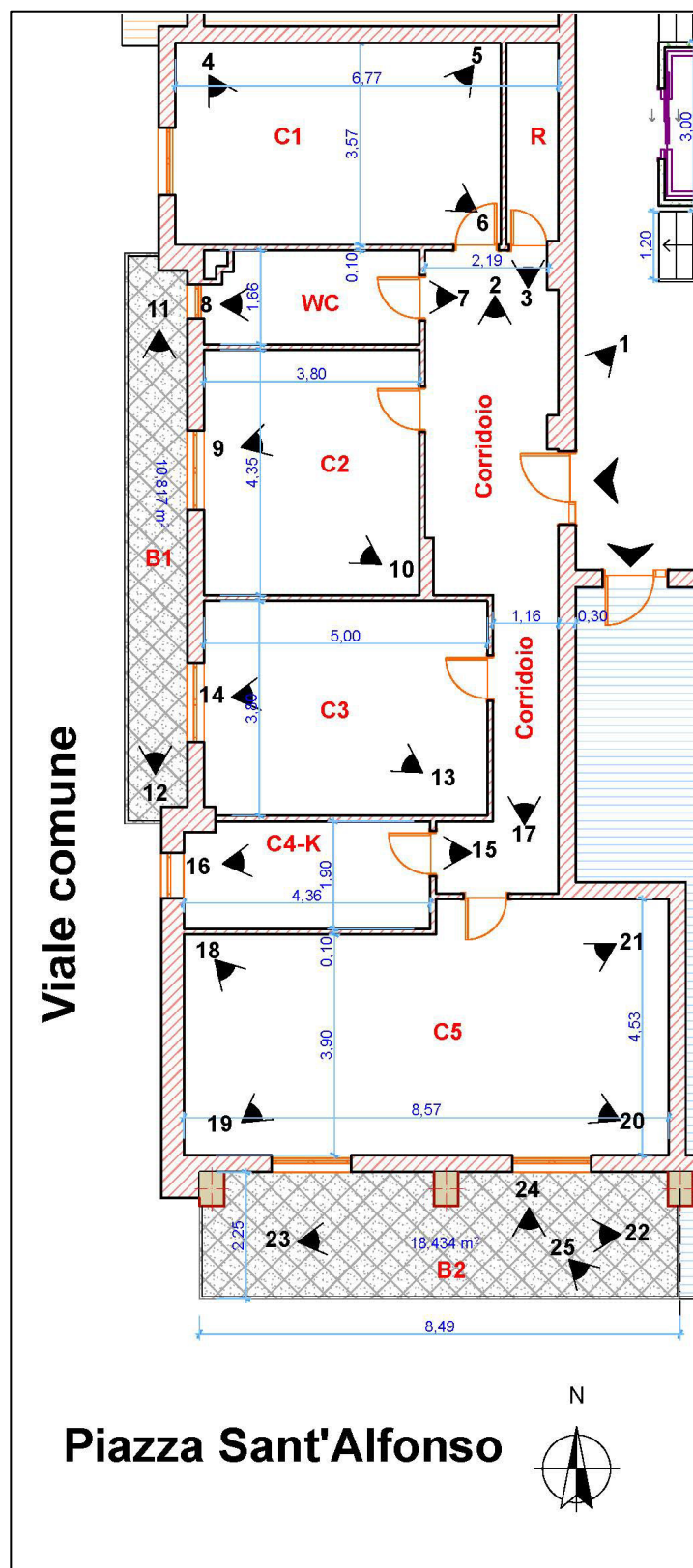
I balconi, posizionati sui lati Ovest e Sud, sono stati oggetto dei lavori condominiali del 2005 e si presentano in buone condizioni generali, internamente lo stato manutentivo rilevato è sufficiente.

Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come studio per l'attività professionale dell'esecutato.

Planimetria (fuori scala) - piano terzo



Planimetria (fuori scala) - CONI OTTICI





Androne



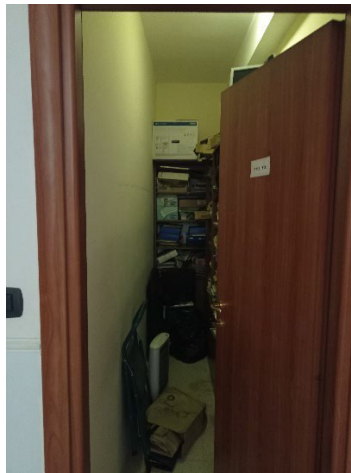
Portone ingresso - vista interna



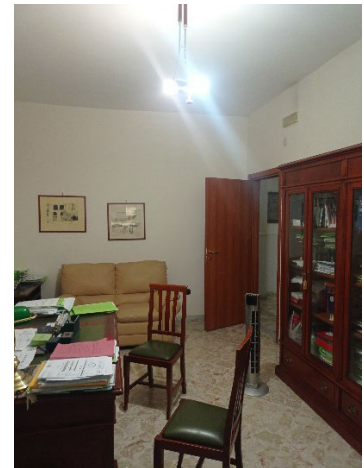
1



2



3



4



5



6



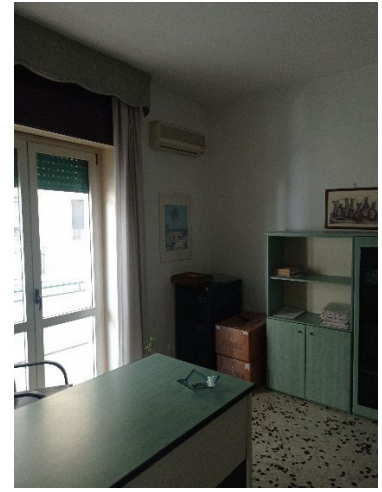
7



8



9



10



11



12



13



14



15



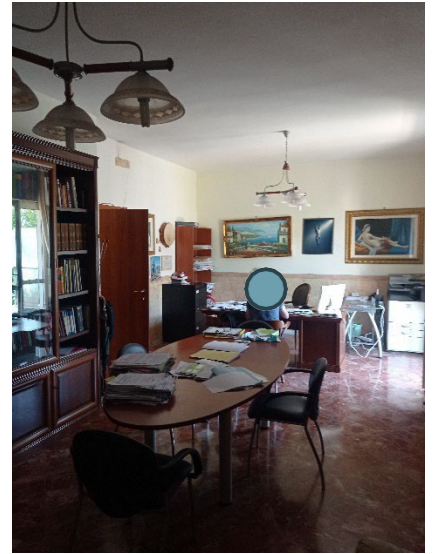
16



17



18



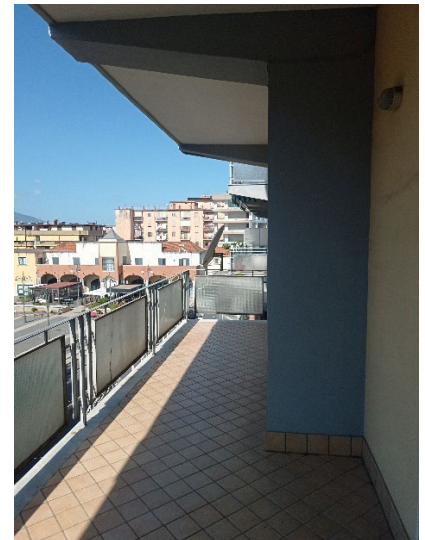
19



20



21



22



23

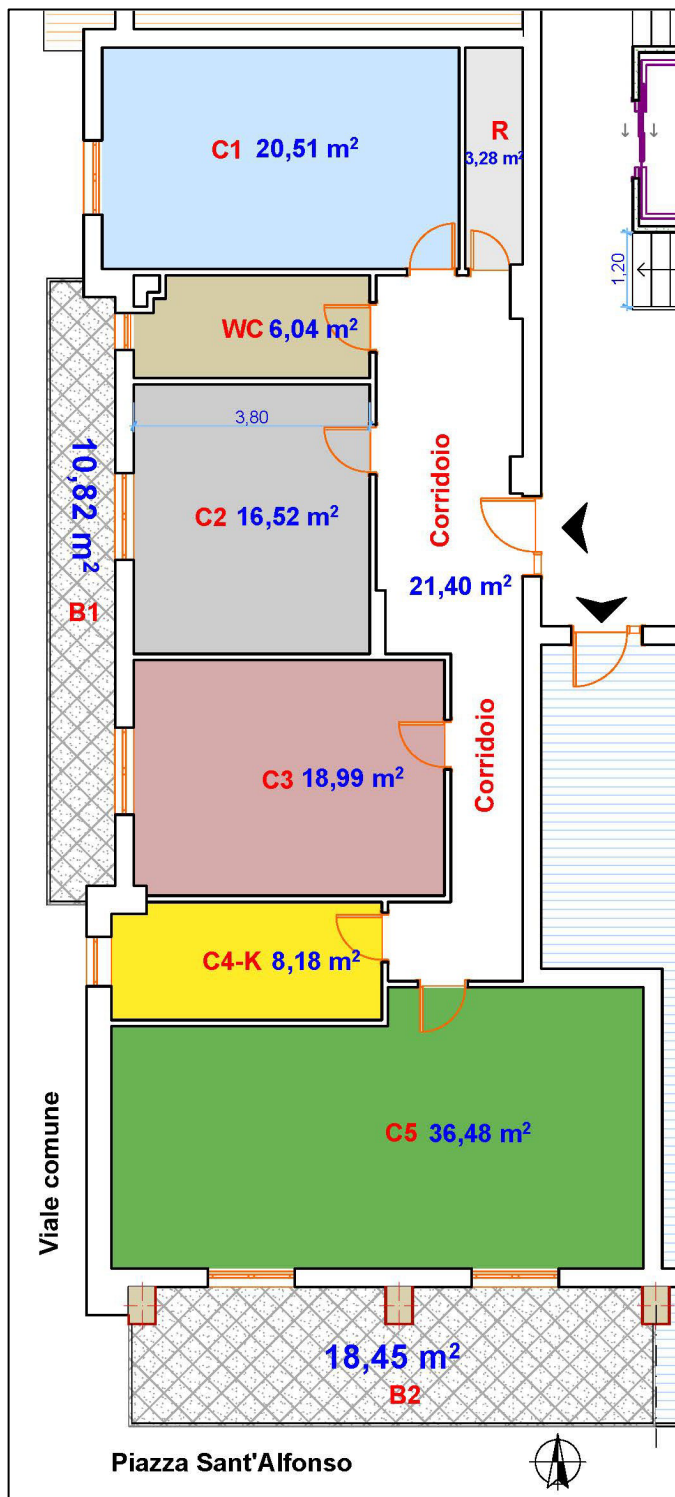


24



25

Ambiente	Rip.	C1	C2	C3	C4-K	C5	Corridoio	Superficie Utile
mq	3,28	20,51	16,52	18,99	8,18	36,48	21,40	125,40



### Attestato di prestazione energetica

L'immobile in oggetto (A/2) rientra nella categoria di opere per cui è obbligatorio la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della legge 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n.63 del 04/06/2013. Pertanto essendo l'unità immobiliare sprovvista di attestazione di prestazione energetica, lo scrivente ha provveduto alla redazione e deposito telematico della certificazione. (All.n.6).

### Parti condominiali

Androne d'ingresso, la scala di accesso al fabbricato, l'ascensore, la casa del portiere, la terrazza di copertura.

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

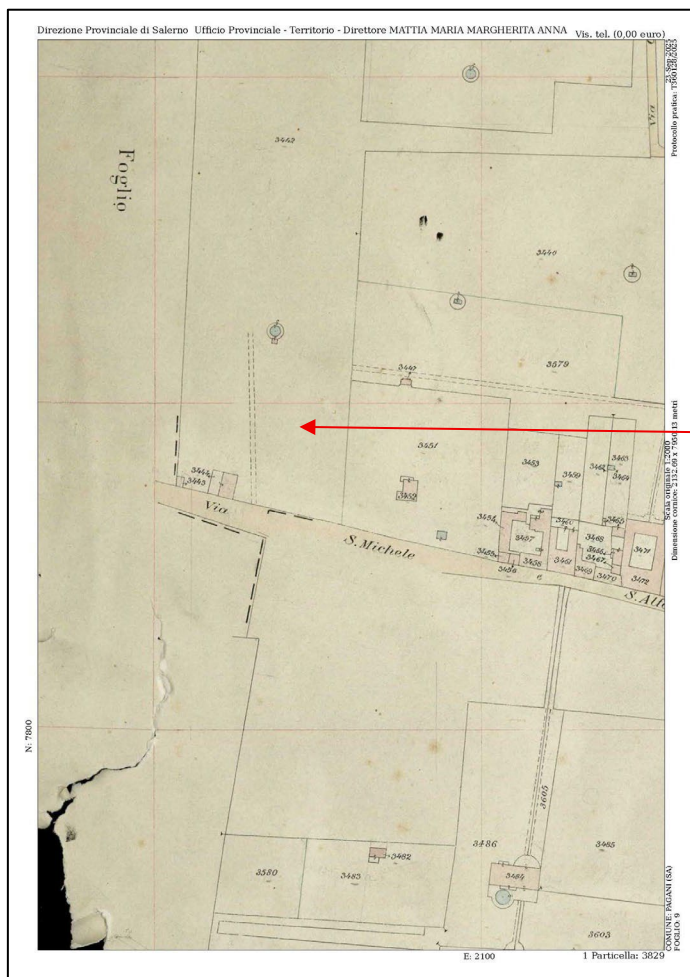
*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.....*

L'unità immobiliare è attualmente distinta in Catasto con i seguenti dati:

1. **Immobile** in Catasto Fabbricati del Comune di Pagani è riportato in ditta *omissis*, in **piena proprietà per la quota pari a 1/1**, in regime di separazione dei beni- foglio 9 - particella 4545 - Sub 61, PIAZZA SANT'ALFONSO n. 16/B - Piano 3 - Cat. **A/2** - Cl. 3 - vani 6,5- sup.cat. mq 166 - R.C. Euro 604,25 (All.n.3).

## Storia catastale

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2025:** foglio 9 - particella 4545 - Sub 61, PIAZZA SANT'ALFONSO n. 16/B - Piano 3 - Cat. **A/2** - Cl. 3 - vani 6,5- sup.cat. mq 166 - R.C. Euro 604,25; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2025 Pratica n. SA0053743 in atti dal 06/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53743.1/2025).  
Mappali Terreni Correlati - Foglio 9 - Particella 4545.
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:** foglio 9 - particella 4545 - Sub 61, PIAZZA SANT'ALFONSO - Piano 3 - Cat. **A/2** - Cl. 3 - vani 6,5- sup.cat. mq 166 - R.C. Euro 604,25; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
**Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu - sez - fgl 9 - pla - 4662 sub 20 per allineamento mappe.**
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2014:** foglio 9 - particella 4545 - Sub 61, PIAZZA SANT'ALFONSO - Piano 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 6,5 - R.C. Euro 604,25; Variazione del 19/09/2014 Pratica n. SA0268729 in atti dal 19/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.74087.1/2014).  
**Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu - sez - fgl 9 - pla 4662 sub 20 per allineamento mappe.**
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:** foglio 9 - particella 4662 - Sub 20, PIAZZA SANT'ALFONSO - Piano 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 6,5 - R.C. Euro 604,25; VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:** foglio 9 - particella 4662 - Sub 20, PIAZZA SANT'ALFONSO - Piano 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 6,5 - R.C. Euro 1,16.
- **Situazione degli intestati dal 19/09/2014:** *omissis*, in piena proprietà per la quota pari a 1/1, in regime di separazione dei beni. **DATI DERIVANTI DA: Pratica n. SA0268729 in atti dal 19/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 74087.1/2014).**
- **Situazione degli intestati dal 01/12/2003:** *omissis*, in piena proprietà per la quota pari a 1/1, in regime di separazione dei beni. **DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/12/2003 - Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 80156 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32635.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 12/01/2004.**
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:** *C omissis* - Proprietà 1000/1000 fino al 01/12/2003.



Mappa di impianto



Mappa attuale

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

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali;
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, non sono state rilevate difformità;
- **Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come studio per l'attività professionale dell'esecutato.**

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

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in Pagani alla **Piazza Sant'Alfonso 16/B**, piano 3; composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e quattro camere e due balconi con esposizione a Sud e Ovest, attualmente utilizzato come studio professionale. Confinante a **Nord** con Sub 62, **Sud** con Piazza Sant'Alfonso, **Est** con Sub 60 e ballatoio condominiale, **Ovest** con viale comune. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani è riportato al foglio 9 - p.lla 4545 - sub 61; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'edificazione è avvenuta in virtu' della Licenza Edilizia del 12/3/1963 cui è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 157.500,00**

**Euro centocinquantasettemilacinquecento/00**

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

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

**Relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 12/02/2021, Numero di repertorio 6263/5023 a favore di omissis, si riporta quanto segue:**

- All'esecutato, *omissis*, l'immobile ex fg. 9 part 4662 sub 20, è pervenuto in proprietà in separazione di beni per atto di compravendita del 01/12/2003 notaio GUSTAVO TROTTA di PAGANI rep 80156/28936 trascritto il 20/12/2003 ai n. 44483/32635 da potere di CALIFANO Giovanni nato a PAGANI il 14/05/1952 in separazione di beni;
- A *omissis* era pervenuto per successione di *omissis* nato a s. EGIDIO M. ALBINO il 04/03/1913 deceduto il 16/10/1975 giusta den.a n. 25 vol 495 registrata a SALERNO e trascritta il 28/09/1988 ai n. 25910/20570.

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

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

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

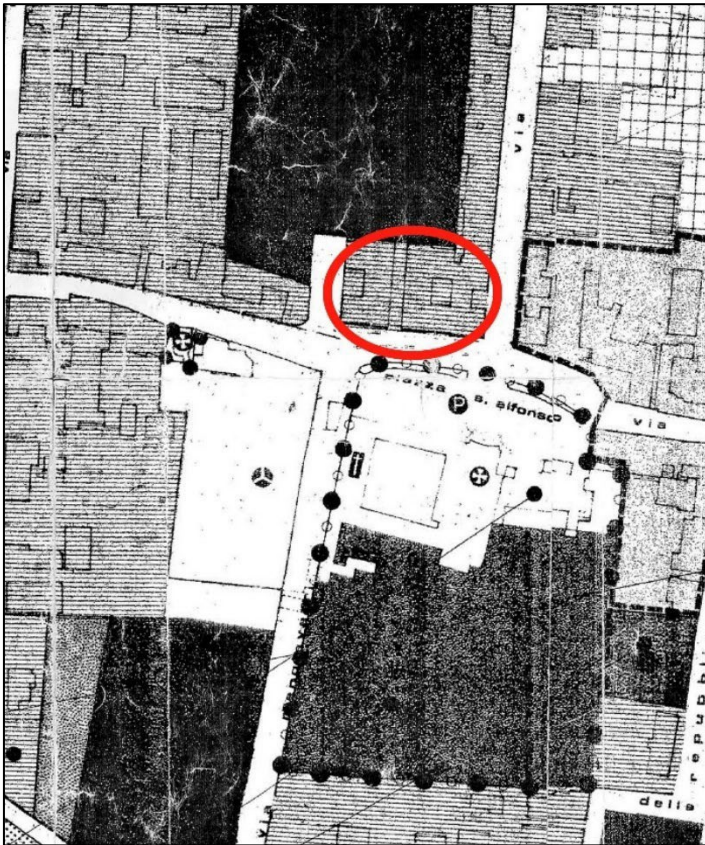
- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
  - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
  - **la rispondenza della costruzione alle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

L'immobile è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia rilasciata al Sig. omissis, in data 12 marzo 1963 (All.n.7), con progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5 giugno 1962.

**Il 17/12/1963** a seguito del certificato di collaudo statico datato 14/11/1963, il Genio Civile di Salerno dava parere favorevole con protocollo n.33904.

**Il 24/03/1965** è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (All. n.7).

**In riferimento alla strumentazione urbanistica vigente**, cioè il Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991, come riportato nel sottostante stralcio cartografico, il fabbricato ricade in zona B (recenti insediamenti - completamento).



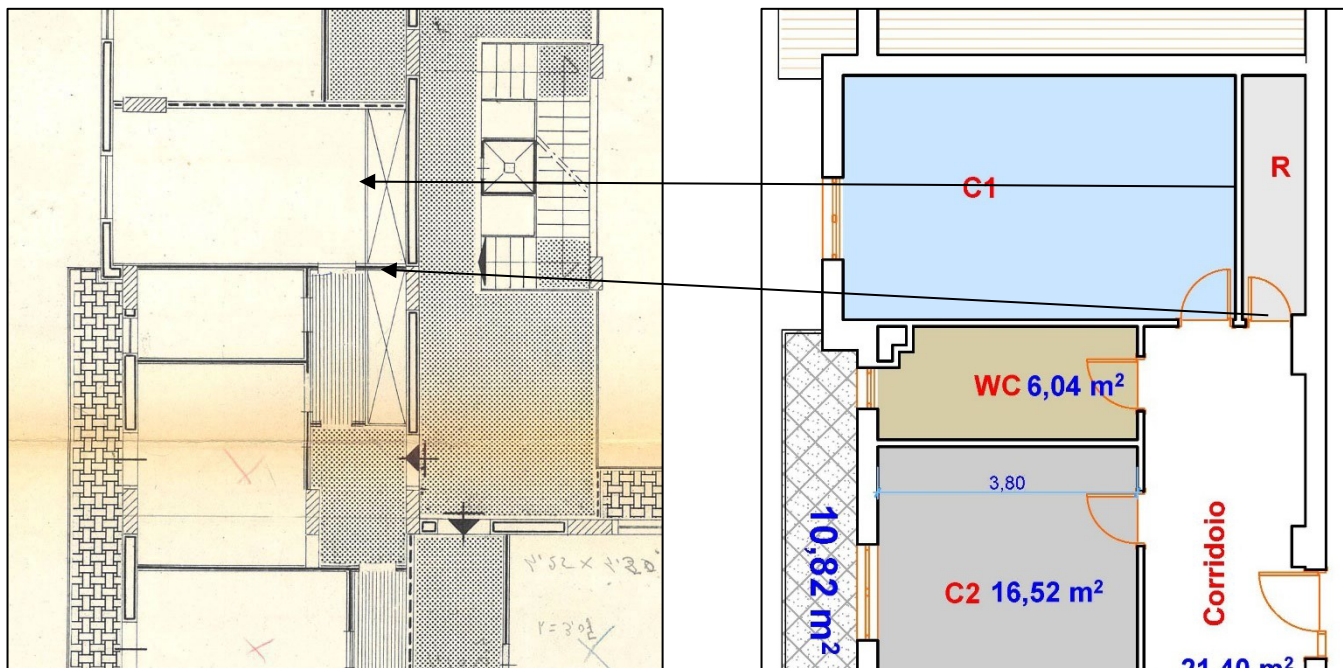
DESTINAZIONE DI ZONA	ATTREZZATURE	EMERGENZE	INQUADRO
A <sub>1</sub> ZONA DI TUTELA	ABITO NIDO SCUOLA MATERNA ELEMENTARE MEDIA	+	+
A <sub>2</sub> VECCHI INSEDIAMENTI TI - RECUPERO	CENTRO SOCIALE MUSEO	+	+
<b>B<sub>1</sub> RECENTI INSEDIAMENTI TI - COMPLETAMENTO</b>	BIBLIOTECA STAZIONE AUTOPULLMAN POSTE E TELEGRAMI	+	+
C <sub>1</sub> ESPANSIONE	MERCATO ZONALE	+	+
C <sub>2</sub> ESPANSIONE	PER UFFICI E AMMINISTRAZIONI CHIESE E TEMPLI	+	+
C <sub>3</sub> P.E.P.	AMULATORIO POLIAMBULATORIO	+	+

Dal confronto dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia (All.n.7) con lo stato di fatto rilevato durante l'accesso, si evidenzia la realizzazione di una tramezzatura tra la camera "C1" e il ripostiglio "R" con la relativa porta prospiciente il corridoio (vedi grafico sottostante). Secondo quanto stabilito dal nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001), la difformità rilevata rientra nelle tolleranze esecutive, che a differenza di quelle costruttive non prevedono margini percentuali. Si tratta infatti di difformità minime intervenute durante l'esecuzione dei lavori su titolo abilitativo, che non incidono su aspetti sostanziali dell'edificio né violano le normative urbanistiche e tecniche. Grazie all'introduzione del comma 2-bis (operativo dal 25 maggio 2024), rientrano in tale regime:

- irregolarità geometriche non strutturali;
- minori dimensionamenti;
- mancata esecuzione di elementi accessori;
- spostamenti interni di impianti o tramezzi;**
- difformità riconducibili alla manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere o difetti grafici negli elaborati.

*Pertanto, vista l'assenza di violazioni urbanistiche o compromissioni dell'agibilità, tali difformità possono essere considerate regolari, senza necessità di sanatoria o permesso in variante.*

**L'immobile è legittimo e conforme.**



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

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 04.08.2025, come risulta anche dal verbale di sopralluogo (All. n.1) redatto in quella occasione insieme al custode giudiziario, è stato possibile constatare che l'immobile sito nel Comune di Pagani (SA) alla Piazza Sant'Alfonso n.16/B, terzo piano, interno 12, oggetto di pignoramento, è nel possesso dell'esecutato, il quale oltre ad esservi residente utilizza l'appartamento come studio professionale insieme ad altri due colleghi, concedendo l'uso di due camere a titolo non oneroso.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

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

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

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

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

1. ISCRIZIONE N. 39650/4700 del 21/08/2009 ipoteca in rinnovazione quella iscritta n. 3028 del 03/11/1989 a garanzia di mutuo concesso con atto del 02/11/1989 notaio GUSTAVO TROTTA di ANGRI rep 23310. A favore di CREDITO FONDIARIO SPA. Contro: *omissis*. Capitale euro 85.215, 38 ipoteca euro 230.081,54 durata 15 anni.  
**Grava su immobile pignorato.**  
**N.B. La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione.**
2. ISCRIZIONE N. 44732/9354 del 08/11/2010 ipoteca legale per debito di imposta del 05/11/2010 di Equitalia Polis SpA di NAPOLI rep. 115745/100. A favore di Equitalia Polis S.p.A. con sede a NAPOLI (Domicilio ipotecario eletto Via delle Calabrie, 19/A CAP 84131 SALERNO). Contro: *omissis* Capitale euro 37.330,53 ipoteca euro 74.661,06.  
**Grava su immobile pignorato.**  
**N.B. La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione.**
3. **Difformità urbanistico-edilizie** → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto non sono state riscontrate difformità.
4. **Difformità catastali** → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

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

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

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

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

A tal riguardo, lo scrivente ha verificato presso l'Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima, Sez. Usi Civici della Regione Campania, che il foglio 9 non risulta riportato nel decreto di assegnazione usi civici del 10.09.1937, relativo al Comune di Pagani.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

CONDOMINIO PALAZZO CALIFANO			PIANO DI RIPARTO PREVENTIVO ANNO 2025											
PIAZZA S. ALFONSO 16/B			spese generali		€ 12.000,00									
84016 PAGANI (SA)			spese scala		€ 11.000,00									
			spese androne		€ 1.360,00									
	PROPRIETARIO	INQUILINO	millesimi	SPESA	millesimi	SPESA	millesimi	SPESA	millesimi	SPESA	TOTALE SPESE	Quota cond.	QUOTA	
	COGNOME NOME	COGNOME	tab.1	GENERALE	tab. 2	ANDRONE	tab. 3	PORTIERATO	tab 4	SCALE	ANNO 2023	DA VERSARE	MENSILE	
INT. 1			29,00	€ 348,00	34,000	€ 46,24	34,000	€ 0,00	23,000	€ 253,00	€ 647,24	53,94	54,00	
INT. 2			44,00	€ 528,00	51,000	€ 69,36		#VALORE!	33,000	€ 363,00	€ 960,36	80,03	80,00	
INT. 3			21,00	€ 252,00	23,000	€ 31,28	23,000	€ 0,00	14,000	€ 154,00	€ 437,28	36,44	36,00	
INT. 4			19,00	€ 228,00	21,000	€ 28,56	21,000	€ 0,00	13,000	€ 143,00	€ 399,56	33,30	33,00	
INT. 5			19,00	€ 228,00	21,000	€ 28,56	21,000	€ 0,00	13,000	€ 143,00	€ 399,56	33,30	33,00	
INT. 6			33,00	€ 396,00	40,000	€ 54,40	40,000	€ 0,00	30,000	€ 330,00	€ 780,40	65,03	65,00	
INT. 7			40,00	€ 480,00	45,000	€ 61,20	45,000	€ 0,00	33,000	€ 363,00	€ 904,20	75,35	75,00	
INT. 8			21,00	€ 252,00	23,000	€ 31,28	23,000	€ 0,00	17,000	€ 187,00	€ 470,28	39,19	39,00	
INT. 9			19,00	€ 228,00	21,000	€ 28,56	21,000	€ 0,00	16,000	€ 176,00	€ 432,56	36,05	36,00	
INT. 10			19,00	€ 228,00	21,000	€ 28,56	21,000	€ 0,00	16,000	€ 176,00	€ 432,56	36,05	36,00	
INT. 11			36,00	€ 432,00	42,000	€ 57,12	42,000	€ 0,00	37,000	€ 407,00	€ 896,12	74,68	75,00	
INT. 12			35,00	€ 420,00	41,000	€ 55,76	41,000	€ 0,00	36,000	€ 396,00	€ 871,76	72,65	73,00	

In base al soprastante piano di riparto preventivo relativo al 2025, la quota condominiale previste per l'immobile pignorato (int.12), **ammonta a € 73,00.**

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- **Quote condominiali anno 2023 euro 344,78;**
- **Quote condominiali anno 2024 euro 876,00;**
- **Quote condominiali da Gennaio 2025 a Settembre 2025 euro 657,00;**
- **Quota conguaglio anno 2023 euro 922,36;**
- **Quota conguaglio anno 2024 euro 754,14.**

**Totale: € 3.554,28**

- ✓ Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.
- ✓ Il condominio è dotato di regolamento approvato ma non trascritto.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);  
**precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento

ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

## Calcolo delle superfici

### **Principio adottato**

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

### **Superficie commerciale**

**La superficie commerciale è pari alla somma:**

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

### **Criteri di Misurazione**

#### *Vani principali e accessori diretti*

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

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

**Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

***Superficie scoperta***

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

***Balconi, terrazzi e similari***

va computata come di seguito:

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

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

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

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

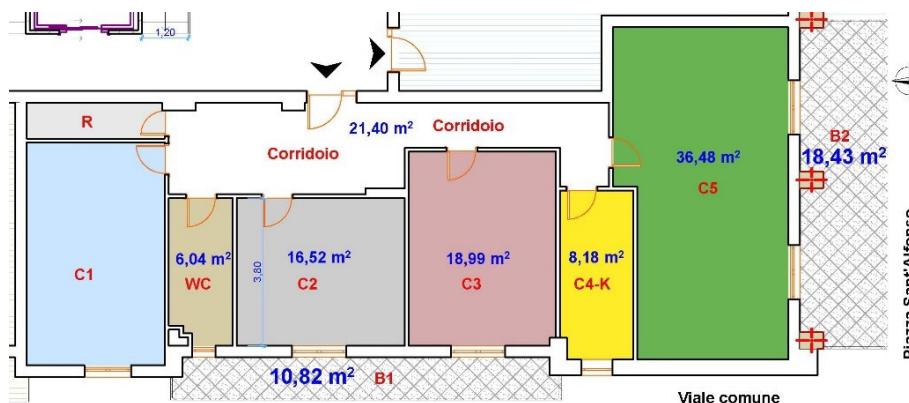
***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

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

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

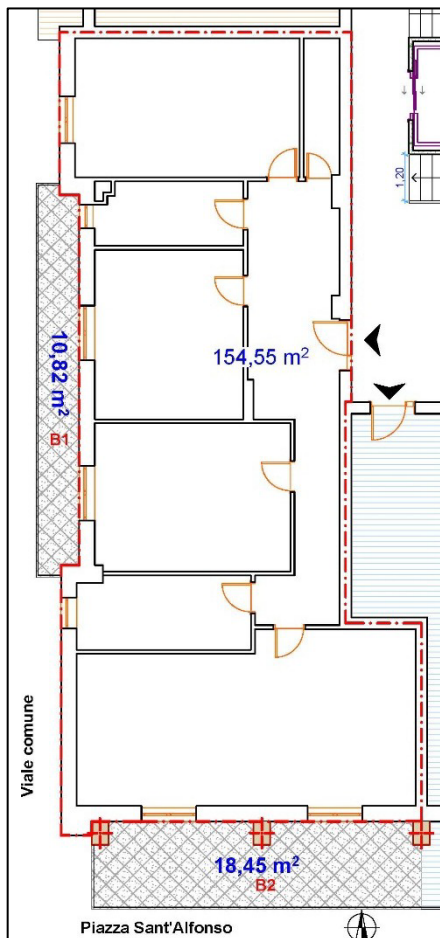
**Calcolo della superficie utile**

Ambiente	Rip.	C1	C2	C3	C4-K	C5	Corridoio	Superficie Utile
mq	3,28	20,51	16,52	18,99	8,18	36,48	21,40	125,40



**Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**

		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale		
		(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)	
ambienti	Descrizione degli ambienti				
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	154,55	1,00	154,55	
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50	0,00	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25	0,00	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	29,27	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	7,93
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			<i>Risultato 1</i>	<i>Somma delle superfici catastali</i>	<b>162,48</b>
				Categoria	
<b>Superficie catastale finale</b> (arrotondata) = la minore fra i due risultati					<b>162</b>



la superficie commerciale (o catastale) è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e graficamente definita dalle linee tratte-punto di colore rosso rappresentate nel grafico a sinistra.

A tale superficie sono state sommate:

1. le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:**  
mq 162,00

**TOTALE SUPERFICIE UTILE**  
**(vedi tabella a pagina 16):**  
mq 124,50

## **PROCEDIMENTO UTILIZZATO**

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

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

**IDENTIFICAZIONE COMPARABILI - categoria A/2 e ricadenti in zona OMI B/1- TUTTI I COMPARABILI SONO UBICATI NELLO STESSO COMPLESSO RESIDENZIALE IN CUI RICADE L' APPARTAMENTO PIGNORATO**



**COMPARABILE 1 (foglio 9 - particella 4545 sub 84)**

Tipo fonte: atto di compravendita (*All.n.8*)  
Fonte di informazione: Atto di compravendita del 07/02/2025 - Notaio Dr.ssa Gallo Daniela - Sede notaio in Olevano sul Tusciano - Repertorio n. 762 - COMPRAVENDITA trascritto a SALERNO il 05/03/2025.

Descrizione: **abitazione** (cat. A/2), con medesime caratteristiche del bene staggito ubicato al settimo piano dello stesso fabbricato (Est) - Sup. totale: 112 mq

Indirizzo: Piazza Sant'Alfonso n.16/B.  
Prezzo € **115.000,00** - 1.027,00 Euro/mq



**COMPARABILE 2 (foglio 9 - particella 4545 sub 40)**

Tipo fonte: atto di compravendita (*All.n.8*)  
Fonte di informazione: Atto di compravendita del 24/05/2023 - Notaio Dr. Aniello Calabrese - Sede notaio in Pagani - Repertorio n. 164451 - COMPRAVENDITA trascritto a SALERNO il 30/05/2023.

Descrizione: **abitazione** (cat. A/2), con medesime caratteristiche del bene staggito ubicato al settimo piano del fabbricato Ovest- Sup. totale: 98 mq

Indirizzo: Piazza Sant'Alfonso n.16/A.  
Prezzo € **80.000,00** - 816,00 Euro/mq



**COMPARABILE 2 (foglio 9 - particella 4545 sub 17)**

Tipo fonte: atto di compravendita (*All.n.8*)  
Fonte di informazione: Atto di compravendita del 07/12/2021 - Notaio Dr. Aniello Calabrese - Sede notaio in Pagani - Repertorio n. 162491 - COMPRAVENDITA trascritto a SALERNO il 14/12/2021.

Descrizione: **abitazione** (cat. A/2), con medesime caratteristiche del bene staggito ubicato al secondo piano del fabbricato Ovest- Sup. totale: 166 mq

Indirizzo: Piazza Sant'Alfonso n.16/A.  
Prezzo € **164.000,00** - 988,00 Euro/mq

## VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE

**Comune:** PAGANI (SA)  
**Indirizzo:** Piazza Sant'Alfonso n. 16/B  
**Dati catastali:** Fg. 9, num. 4545, sub. 61

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	154,55	100%	154,55
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A	29,87	26,55%	7,93
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>162,48</b>

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	115.000	80.000	164.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	07/02/2025	24/05/2023	07/12/2021	30/09/2025
Differenziale (in mesi)	8	28	46	
Prezzo marginale	383	267	547	
Prezzo della caratteristica	3.064	7.476	25.162	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	112,00	98,00	165,00	162,48
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.027	816	994	
Differenziale	50,48	64,48	-2,52	
Prezzo marginale	816	816	816	
Prezzo della caratteristica	41.192	52.616	-2.056	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Settimo	Settimo	Secondo	Terzo
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	7,0	7,0	2,0	3,0
Differenziale	-4,0	-4,0	1,0	
Valore percentuale	-1,00	-1,00	-1,00	
Prezzo marginale	-1.150	-800	-1.640	
Prezzo della caratteristica	4.600	3.200	-1.640	

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
	Buono	Normale	Buono	Normale
Stato di manutenzione				
Valore numerico	3	2	3	2
Differenziale	-1	0	-1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	200	200	200	
Prezzo marginale	22.400	19.600	33.000	
Prezzo della caratteristica	-22.400		-33.000	
<b>ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>				
Orientamento prevalente	Sud-Est	Nord	Sud-Est	Sud-Ovest
Valore numerico	5	0	5	5
Differenziale	0	5	0	
Valore percentuale	1,25	0,50	0,75	
Prezzo marginale	1.438	400	1.230	
Prezzo della caratteristica		2.000		

<b>BALCONI</b>				
Balconi	2	1	2	2
Valore numerico	2,00	1,00	2,00	2,00
Differenziale		1,00		
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	11.500	8.000	16.400	
Prezzo della caratteristica		8.000		
<b>PANORAMA</b>				
Panorama	Scadente	Scadente	Normale	Buono
Valore numerico	1	1	2	3
Differenziale	2	2	1	
Valore percentuale	6,50	6,50	6,50	
Prezzo marginale	7.475	5.200	10.660	
Prezzo della caratteristica	14.950	10.400	10.660	

<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	156.406	163.692	163.126	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.396	1.670	989	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>161.075</b>	<b>161.075</b>	<b>161.075</b>	
Scarto %	-2,90	1,62	1,27	
Scarto assoluto	-4.669	2.617	2.051	

<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Quote condominiali insolute	€ 3.554,28
<b>Totale</b>	<b>€ 3.554,28</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 991,35</b>
---------------------------------------	-----------------



**Valore catastale:** € 76.135,50  
**Valore OMI:** € 204.115,50

**Valore stimato:** € 157.520,27 = (€ 991,35 x m<sup>2</sup> 162,48 - € 3.554,28)  
 Divergenza con stima mono parametrica  
 4,95% (€ 157.520,27 - € 150.097,64) / € 150.097,64  
 Divergenza percentuale assoluta 4,66%  
 (€ 163.692,00 - € 156.406,00) / € 156.406,00

**Valore stimato arrotondato:** € 157.500,00

<b>VALORE STIMATO € 157.500,00</b> (euro centocinquantesette milacinquecento/00)
---

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

**La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).**

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA**  
**€ 157.500,00**  
**Euro**  
**centocinquantasettemilacinquecento/00**

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

I beni oggetto del presente pignoramento non comprendono quote indivise.

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

Agli atti è stato depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dalle quali risulta che: l'esecutato ha contratto matrimonio a Salerno il 22 luglio del 1995, optando per il regime di **separazione dei beni**.

L'esperto stimatore, ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto alla stima dell'immobile, sito in Pagani (SA) in Piazza Sant'Alfonso, n. 16/B, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata ai creditori precedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 36 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Pompei, 02/10/2025

L'esperto stimatore  
Arch. Fabio Fiorenza



Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

## **Elenco allegati**

- **Allegato 0:** Ricevuta invio relazione all'esecutato, al creditore procedente e intervenuti

---

- **Allegato 1:** Verbale accesso del 04.08.2025

---

- **Allegato 2:** Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia

---

- **Allegato 3:** Certificazione catastale

---

- **Allegato 4:** Certificazione notarile

---

- **Allegato 5:** Atto di COMPRAVENDITA (esecutato)

---

- **Allegato 6:** APE

---

- **Allegato 7:** Documentazione urbanistica e grafici

---

- **Allegato 8:** Atti di Compravendita beni comparabili - STIMA MCA

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 1 – Verbale accesso del 29.05.2023**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 2 - Certificati matrimonio, residenza e stato  
di famiglia**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 3 – CERTIFICAZIONE CATASTALE**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 4 – CERTIFICAZIONE NOTARILE**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 5 - Atto di COMPRAVENDITA**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 6 – APE**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica e grafici**

Arch. Fabio Fiorenza  
Corso Umberto I, n.233 - 80058 – Torre Annunziata (NA)  
Tel.: 081.856. 25.14 – Cell.:347.56.46.104  
fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

**ALLEGATO 8 - Atti di Compravendita beni comparabili -  
STIMA MCA**