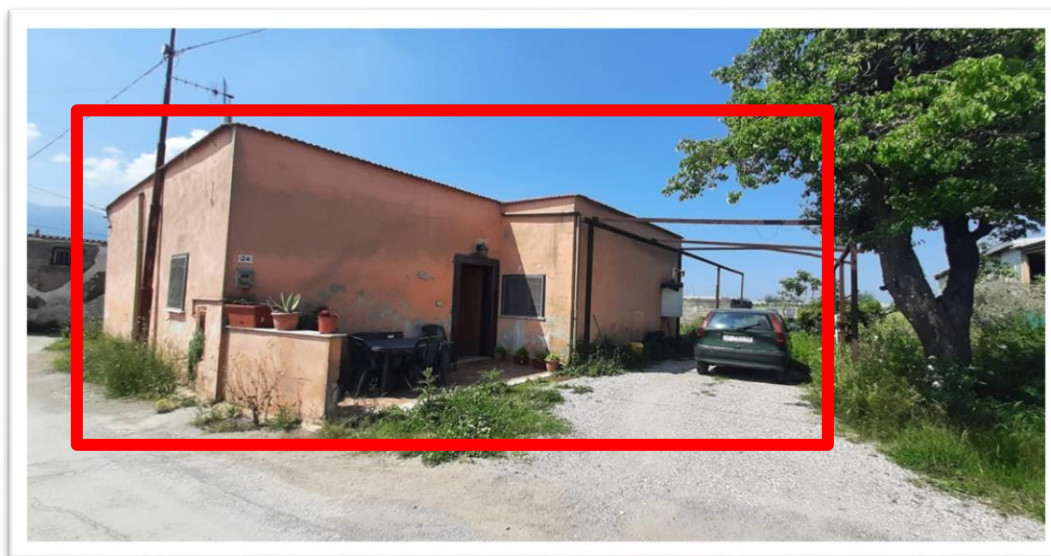


**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. N. 109/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa M. TROISI

RELAZIONE DI STIMA



Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro

Debitore Esecutato: Omissis

Nocera Inferiore, lì 24.10.2023

L'Esperto

Dott. Agr. Rossella Robusto



Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



1. PREMESSA



In adempimento all'incarico di esperto conferito **dall'Ecc.mo Giudice dott. Ssa M. TROISI**, per il procedimento innanzi al **Tribunale di Nocera Inferiore - Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.N. 109/2021** tra:

Banca Nazionale del Lavoro (Creditore Procedente)
e
Omissis (Debitore esecutato),

la sottoscritta, dott. Agr. Rossella Robusto, con domicilio professionale in Nocera inferiore, alla Via Roma, 58, rubricata all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n° 561 ed iscritta nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore, riferisce quanto elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato, attraverso la seguente Perizia di Stima:

Indice dei **paragrafi**:



1) Premessa e mandato	Pag. 2
2) Controllo preliminare	Pag. 3
3) Sopralluoghi e verbali	Pag. 3
4) Quesiti	Pag. 4
5) Risposta ai quesiti	Pag. 5
- Diritti reali dei beni	Pag. 5
- Descrizione Lotto	Pag. 15
- Identificazione catastale	Pag. 31
- Schema sintetico-descrittivo	Pag. 38
- Passaggi di proprietà	Pag. 41
- Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 43
- Stato di possesso	Pag. 47
- Vincoli e oneri giuridici	Pag. 48
- Verifica suolo demaniale	Pag. 49
- Esistenza di pesi e oneri	Pag. 49
- Spese di gestione	Pag. 49
- Valutazione beni	Pag. 50
-Valutazione quota indivisa	Pag. 63
- Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 63
6) Conclusioni	Pag. 63
7) Elenco allegati	Pag. 67

.....
Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



2. CONTROLLO PRELIMINARE

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

Con riferimento alla documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.*, da parte del creditore procedente, lo stesso ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** a firma della dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, nella quale sono indicati gli estremi degli atti riconducibili alle date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella *certificazione notarile* allegata al fascicolo di causa.

Il creditore procedente non ha depositato il **Certificato di stato civile** dell'esecutato pertanto è stato acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Marzano sul Sarno (*Allegato 10*) unitamente all'Estratto di Matrimonio dal quale si evince che l'esecutato è coniugato.

3. QUESITI

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**
- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**
- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**
- **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;**
- **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**



- **QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- **QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- **QUESITO n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- **QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- **QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- **QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*
- **QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- **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.*



4. SOPRALLUOGHI E VERBALI

Al fine di dare evasione al mandato conferitole, la scrivente, unitamente al custode Giudiziario nominato Avv. Valeria Cuomo, inviava lettera raccomandata al Creditore procedente ed al debitore al fine di comunicare la data e l'ora di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 25 maggio 2023, presso i luoghi di causa.

A tale giorno, sui luoghi era presente il soggetto esecutato, sig. Omissis alla cui presenza, unitamente al Custode Giudiziario, la scrivente ha effettuato una prima ricognizione dei luoghi finalizzata ad accertare la presenza dei beni indicati in atto di pignoramento ed un primo rilievo fotografico.

Successivamente, è seguito altro accesso sui luoghi previamente comunicato alla Parte in occasione del quale la scrivente ha effettuato rilievo metrico dei beni ed ulteriore rilievo fotografico. *(Allegato 1: Verbale di sopralluogo).*



5. RISPOSTA AI QUESITI



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

➤ **DIRITTI REALI PIGNORATI**

Il **diritto pignorato** sui beni appartenenti al soggetto esecutato, sig. **Omissis**, nato a Omissis, è pari alla **quota di 1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di:

- *atto di compravendita per notar DI LIEGRO DOMENICO del 10/12/2008, rep. 677/544, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 16/12/2008 ai nn.50979/37362 con il quale OMISSIS, in separazione dei beni, acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.3 p.lla 237, da Omissis;*
- *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno del 28/11/1979 ai nn.28146/24751, con il quale il suindicato Omissis Omissis diviene proprietario degli immobili riportati al catasto terreni Fl.3 p.lla 237, p.lla 822, p.lla 823 e p.lla 825 per divisione da se stesso e da Omissis Omissis, da Omissis Nicola, nato a San Marzano Sul Sarno il 22/09/1940, da Omissis Rosa, nata a San Marzano Sul Sarno, il 26/01/1934, da Omissis Omissis da Omissis Omissis, da Omissis Gennaro , Omissis e da Omissis nascente dà stesso atto, con il quale il padre Omissis Omissis, dona ai figli quanto sopra, con riserva del diritto di usufrutto vita sua natura durante. L'usufrutto spettante ad Omissis Omissis, al decesso di quest'ultimo avvenuto in data 03/02/1994 ([Allegato 5](#)).*

➤ **BENI PIGNORATI**

I beni oggetto del pignoramento consistono in:

1. **Appartamento sito in SAN MARZANO SUL SARNO, alla VIA VI TRAVERSA MARCONI, N. 24**, riportato nel C.F. dello stesso comune, al Fl.3 p.lla 231

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano TE, vani 5;

2. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 236, classe 3, metri quadri 609;
3. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 358, classe 3, metri quadri 783;
4. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 821, classe 3, metri quadri 195;
5. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 817, classe 3, metri quadri 313.

Sussiste per i beni pignorati la **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali attuali.

Non sussiste invece per l'appartamento sopra identificato, conformità tra lo stato planimetrico della distribuzione interna dei vani come nello stato di fatto oggi, e la visura planimetrica depositata per esso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno così come per i grafici di progetto depositati presso il Comune di San Marzano sul Sarno. Tali difformità saranno meglio esplicitate nel parafo di risposta al *Quesito 6*.

Al fine di confermare la coerenza della identificazione delle p. lle pignorate con la cartografia catastale, si riportano di seguito le sovrapposizioni **delle ortofoto** con le mappe catastali come da – Geoportale Provincia di Salerno (Catasto-Ortofoto):



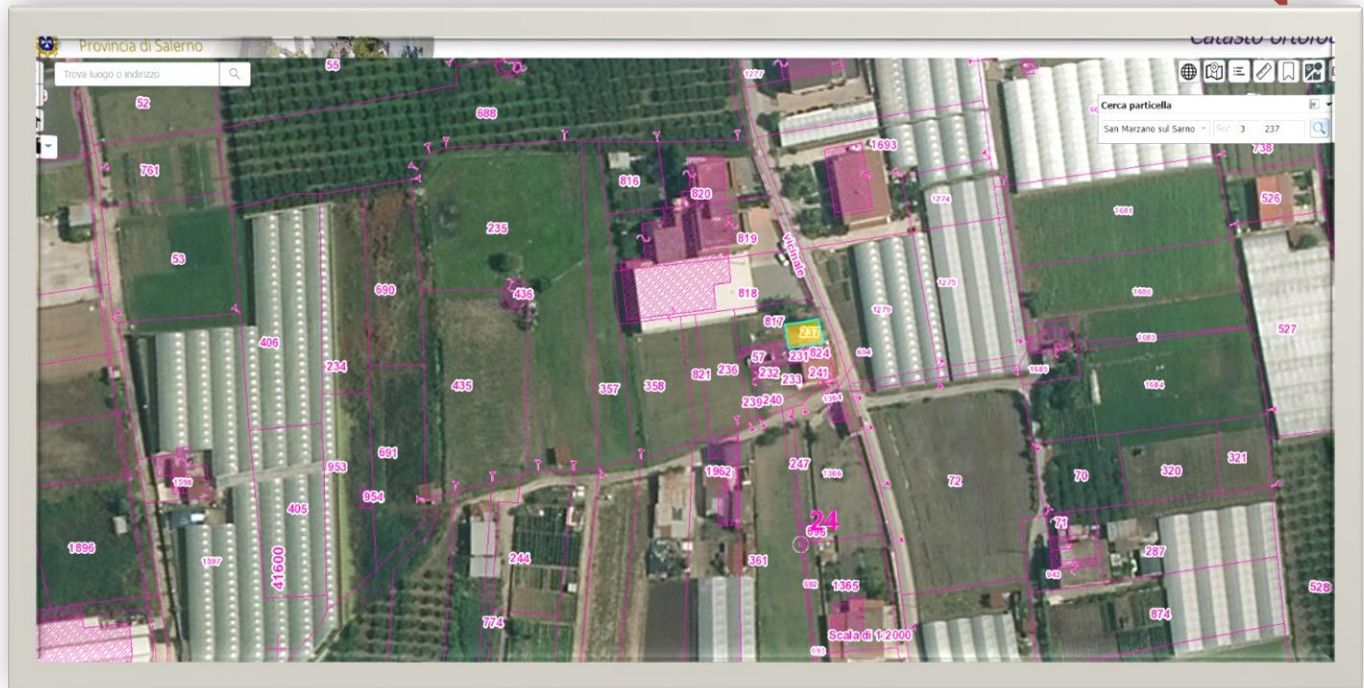


Foto 1: ortofoto p.lla 237

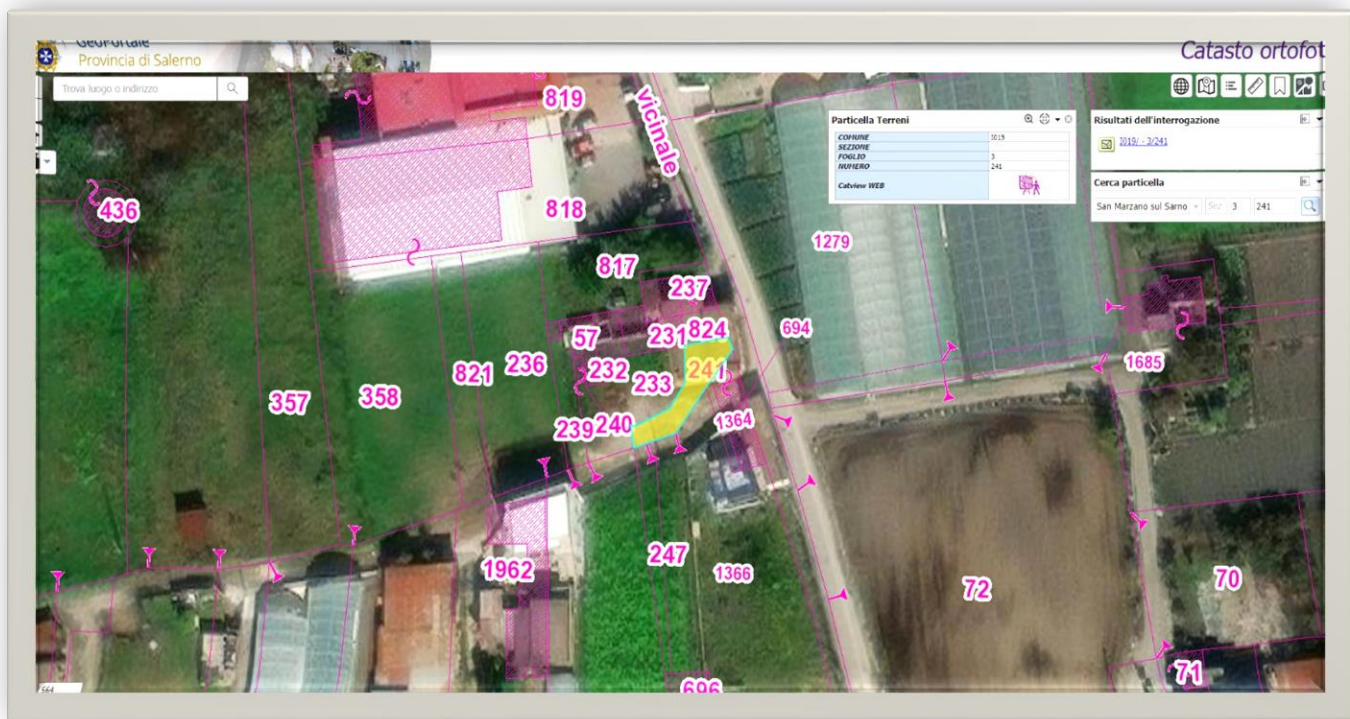


Foto 2: ortofoto p.lla 241

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



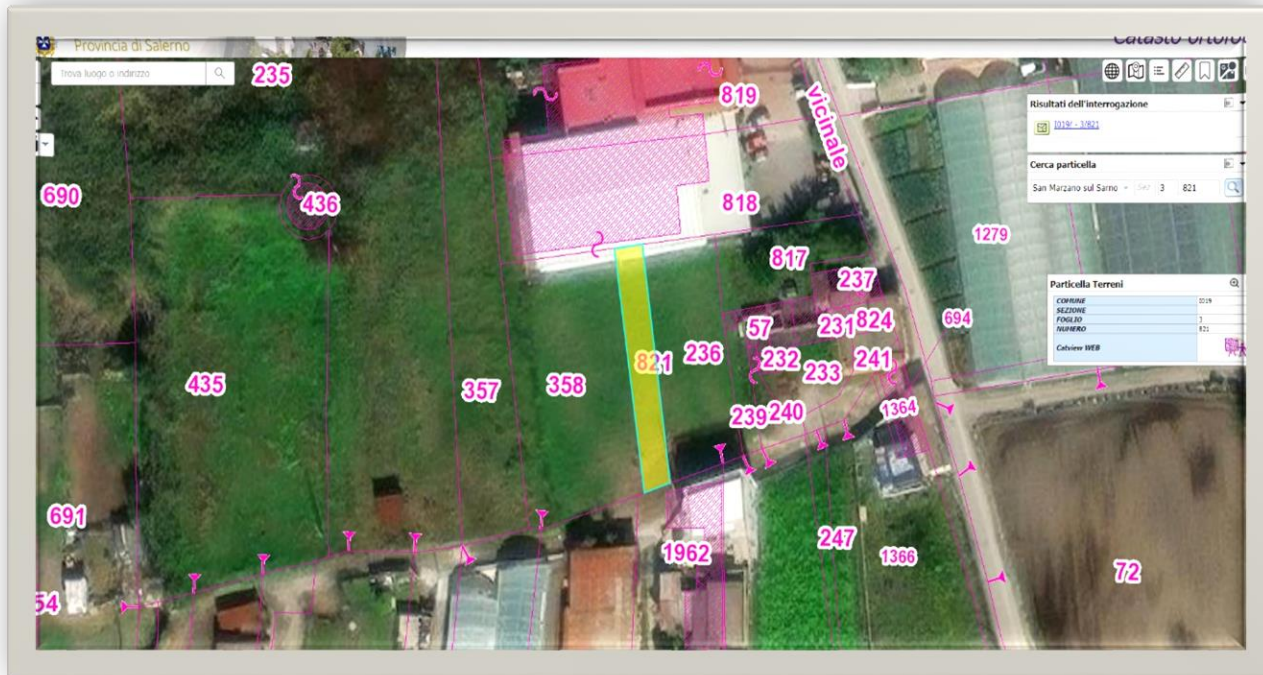


Foto 3: ortofoto p.lla 824



Foto 4: ortofoto p.lla 817-821- 236 -358

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it**



Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di mantenere i beni pignorati in due lotti: abitazione con pertinenziali corti e terreni, nella loro originaria consistenza e destinazione, trattandosi di beni di tipologia differente e non pertinenziali tra loro, ubicati vicini ma non contigui, la cui diversa identità commerciale aumenterebbe la suscettibilità ad essere venduti a potenziali acquirenti diversi. **I lotti sono dunque costituiti dai seguenti rispettivi beni:**

LOTTO 1

Appartamento sito in San Marzano Sul Sarno, alla VIA VI TRAVERSA MARCONI, N. 24, riportato nel C.F. dello stesso comune, al Fl.3 p.IIa 231 sub. 3 graffiato ai Fl.3 p.IIa 237 sub. 1, Fl.3 p.IIa 241 sub. 1 e Fl.3 p.IIa 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano TE, vani 5;

LOTTO 2

1. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 236, classe 3, metri quadri 609;
2. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 358, classe 3, metri quadri 783;
3. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 821, classe 3, metri quadri 195;
4. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 817, classe 3, metri quadri 313;

➤ **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione del lotto**

I beni eseguiti sono tutti ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), in provincia di Salerno, Comune geograficamente appartenente all'Agro Nocerino Sarnese, nel settore limitrofo all'area vesuviana.

In particolare, i beni trovansi alla Via VI TRAVERSA MARCONI, N. 24, strada esterna al centro urbano ma poco lontano da esso, agevolmente raggiungibile. Le strutture pubbliche sono vicine, l'ufficio postale è a circa 2 Km, la più vicina scuola elementare a soli 1.6 km e la prima farmacia a 2.4 km circa. Di seguito l'inquadramento territoriale dei luoghi:



LOTTO 1

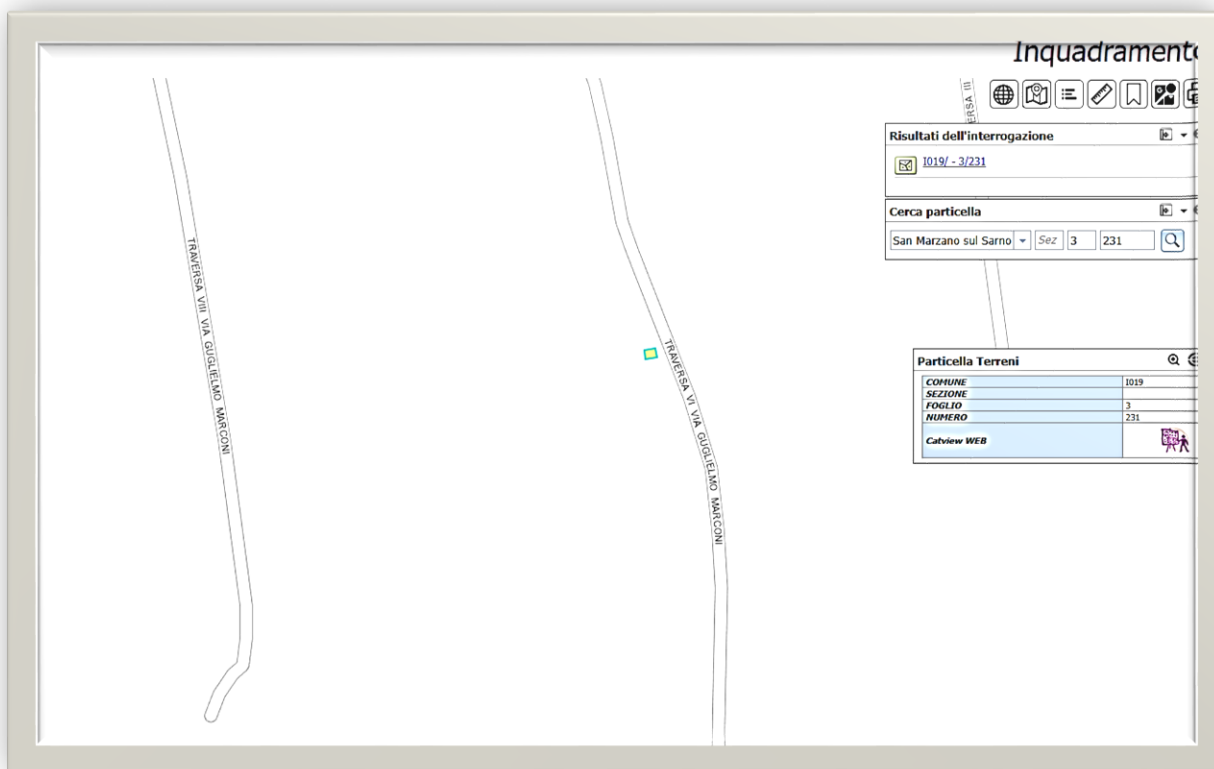


Foto 6: p.

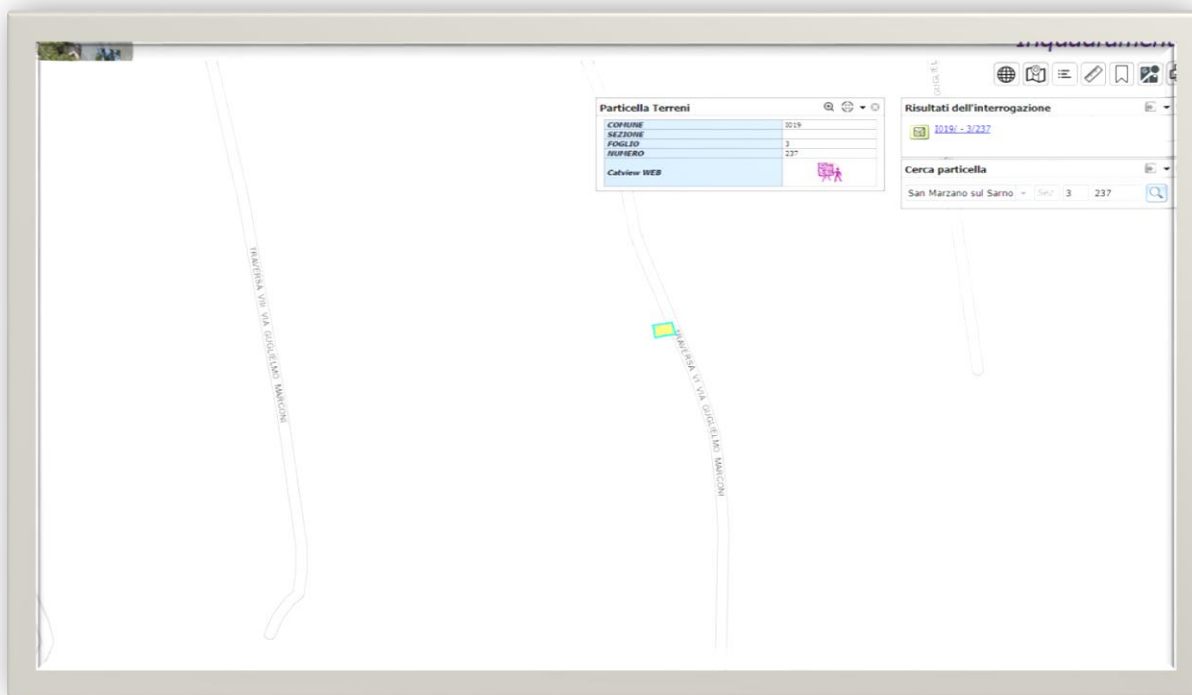


Foto 7: p.lla 237

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicrobusto@yahoo.it



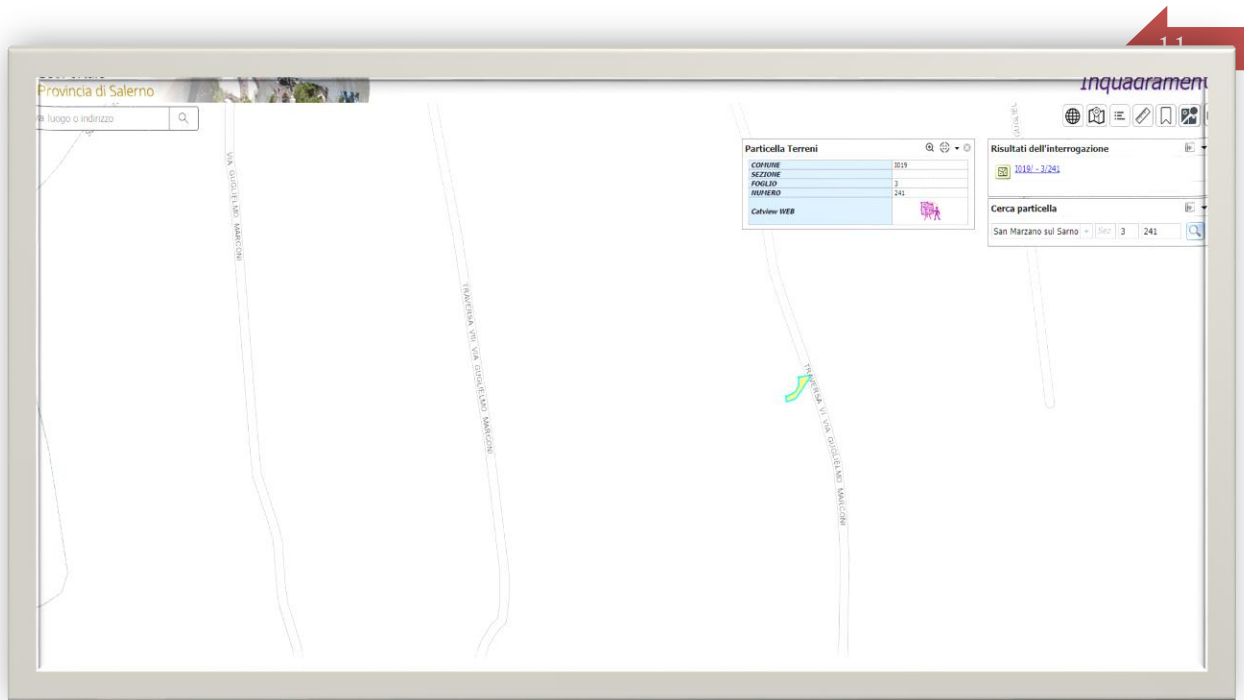


Foto 8: p.lla 241

LOTTO 2

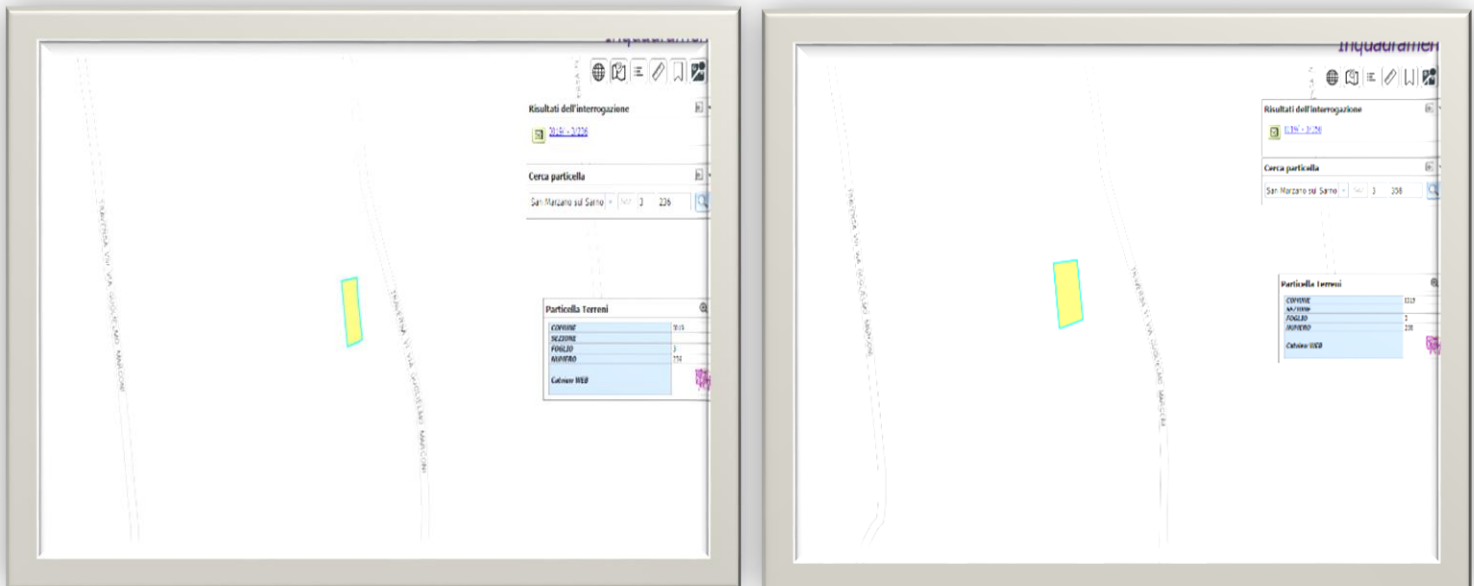


Foto 9-10: p.lla 236-358



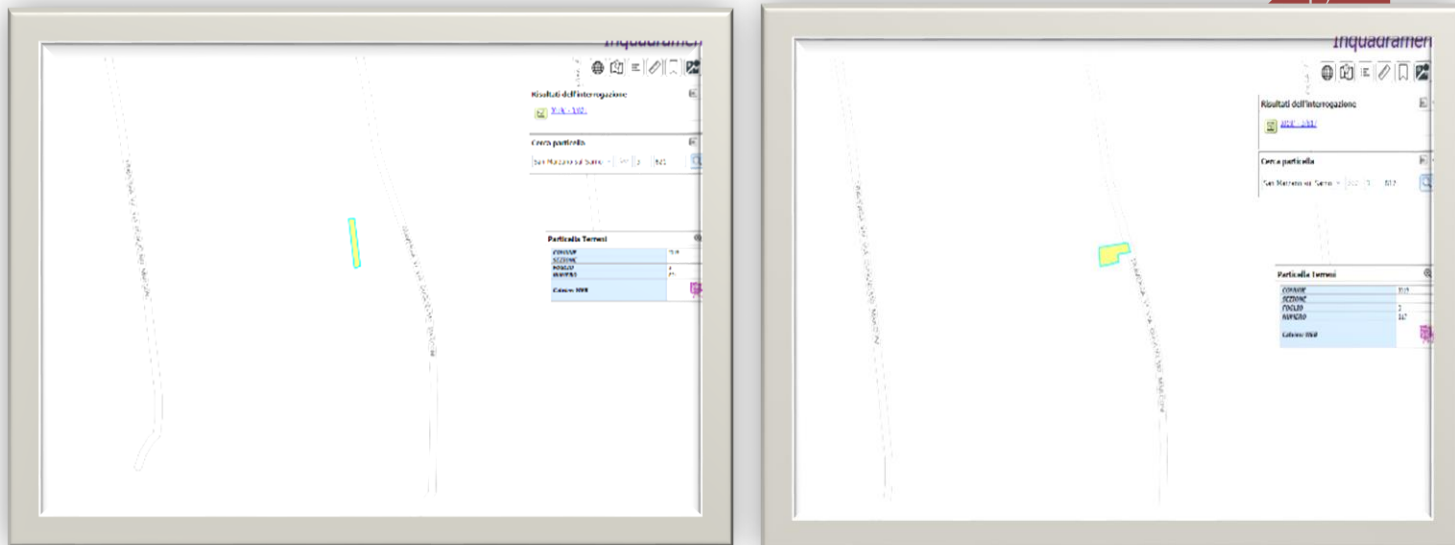


Foto 11-12: p.lla 821 - 817

➤ **Confini**

LOTTO 1

- L'**Abitazione** identificato dal *Fl.3 p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1*, confina:
 - ✓ **A nord**, con p.lla 237 stessa ditta catastale;
 - ✓ **Ad ovest** con p.lla 50 di altrui proprietà;
 - ✓ **A sud** con p.lla 233 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad est** con p.lla 824 stessa ditta catastale;

LOTTO 2

- 1) Il terreno identificato dal **FOGLIO 3, P.LLA N. 236**, confina:
 - ✓ **A nord**, con p.lla 818 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad ovest** con p.lla 821 stessa ditta catastale;
 - ✓ **A sud** con p.lla 1962 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad est** con p. lle 57 e 232 di altrui proprietà.



- 2) Il terreno identificato dal **FOGLIO 3, P.LLA N. 358**, confina:
- ✓ **A nord**, con p.la 818 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad ovest** con p.la 357 di altrui proprietà;
 - ✓ **A sud** con p.la 1962 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad est** con p.la 821 stessa ditta catastale.

- 3) Il terreno identificato dal **FOGLIO 3, P.LLA N. 821**, confina:
- ✓ **A nord**, con p.la 818 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad ovest** con p.la 358 stessa ditta catastale;
 - ✓ **A sud** con p.la 1962 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad est** con p.la 236 stessa ditta catastale.

- 4) Il terreno identificato dal **FOGLIO 3, P.LLA N. 817**, confina:
- ✓ **A nord**, con p.la 818 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad ovest** con p.la 236 stessa ditta catastale;
 - ✓ **A sud** con p.la 57 di altrui proprietà e 231 stessa ditta catastale;
 - ✓ **Ad est** con p.la 237 stessa ditta catastale.

➤ **Identificazione Catastale**

I beni pignorati sono riportati oggi rispettivamente, al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di San Marzano sul Sarno, con la seguente identificazione catastale:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati: Fl.3 p.la 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.la 237 sub. 1, Fl.3 p.la 241 sub. 1 e Fl.3 p.la 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano TE, vani 5;

LOTTO 2

Catasto Terreni:

- 1) **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.la 236, classe 3, metri quadri 609;



- 2) **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 358, classe 3, metri quadri 783;
- 3) **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 821, classe 3, metri quadri 195;
- 4) **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.IIa 817, classe 3, metri quadri 313.

Gli immobili sono censiti in mappa catastale depositata presso *l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Estratto di mappa - Allegato 4)* e come da stralcio di seguito riportato:

LOTTO 1

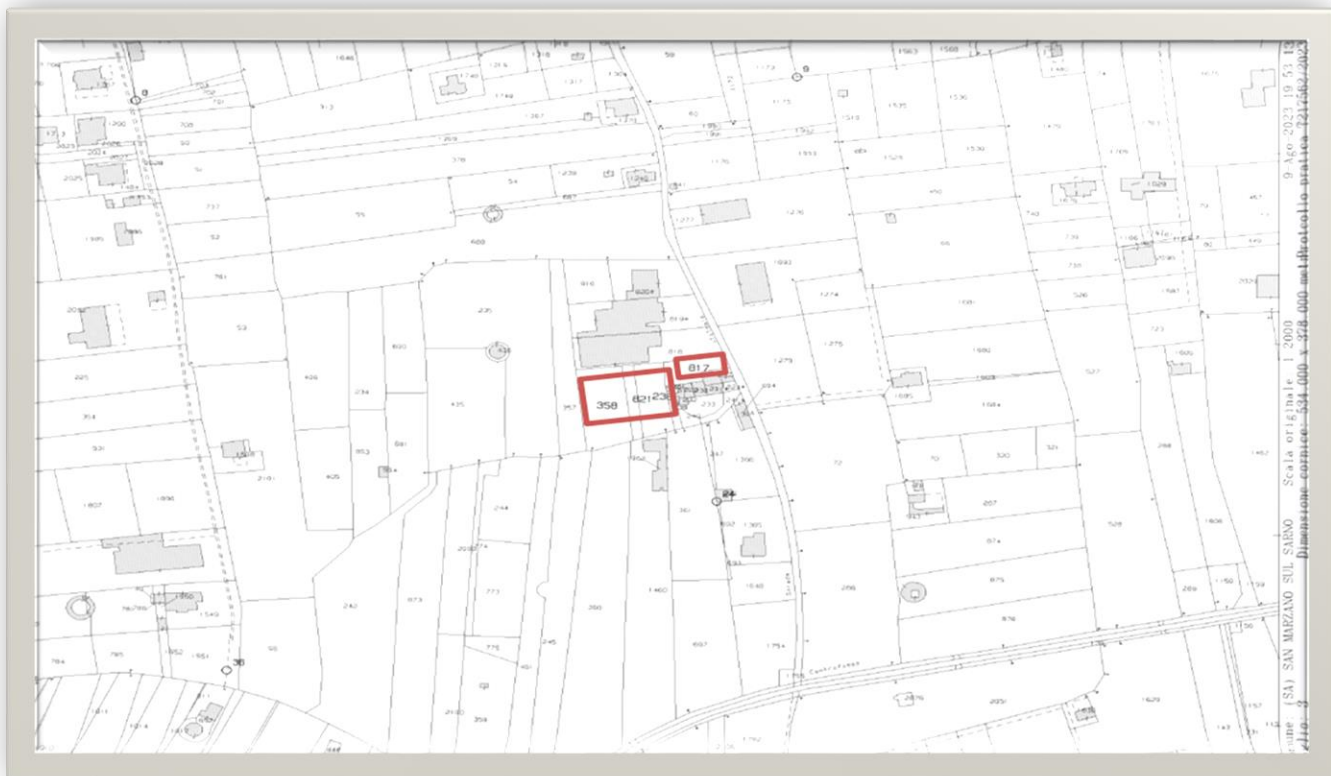


Estratto di mappa – Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



LOTTO 2



Estratto di mappa – Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno

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

I **LOTTI** si compongono dei beni **COSI' IDENTIFICATI**:

LOTTO 1

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	categoria	vani
1) Abitazione	Fabbricati	3	231	3	A/3	5
		3	237	1		
		3	241	1		
		3	824	1		



LOTTO 2

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Superficie catastale mq	Qualità colturale
1) Terreno	Terreni	3	236	-----	609	Sem. irr.
2) Terreno	Terreni	3	358	-----	783	Sem. irr.
3) Terreno	Terreni	3	821	-----	195	Sem. irr.
4) Terreno	Terreni	3	817	-----	313	Sem. irr.

➤ **Accesso ai beni**

LOTTO 1 e LOTTO 2

Ad entrambi i lotti si accede dalla via VI Traversa Marconi, n. 24, a mezzo di stradina interpodereale che in forma lineare, in direzione nord-sud, conduce al fabbricato ed ai terreni pignorati (*Foto 13*):

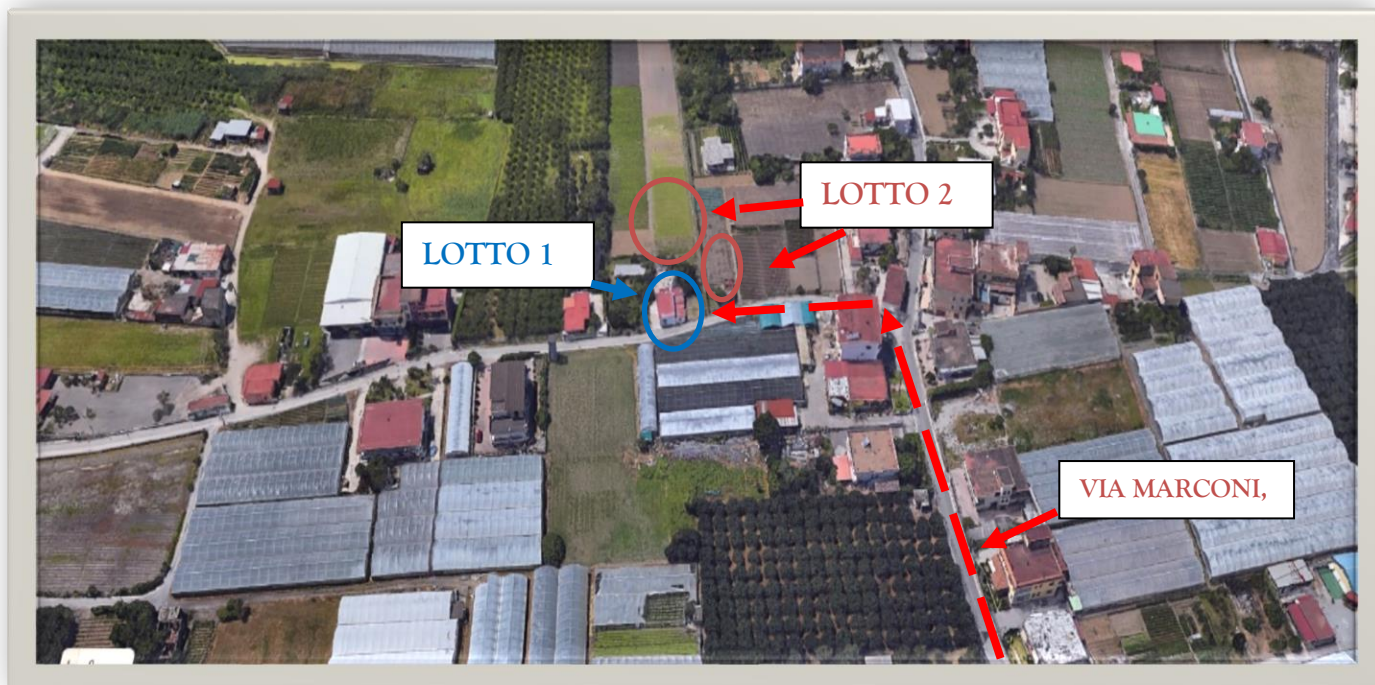


Foto 13: Accesso da Via Marconi



In particolare, al.

- **LOTTO 1**: si accede direttamente dalla VI Traversa Marconi (Foto 13), CON ingresso prospiciente la corte pertinenziale (Foto 13°)

17

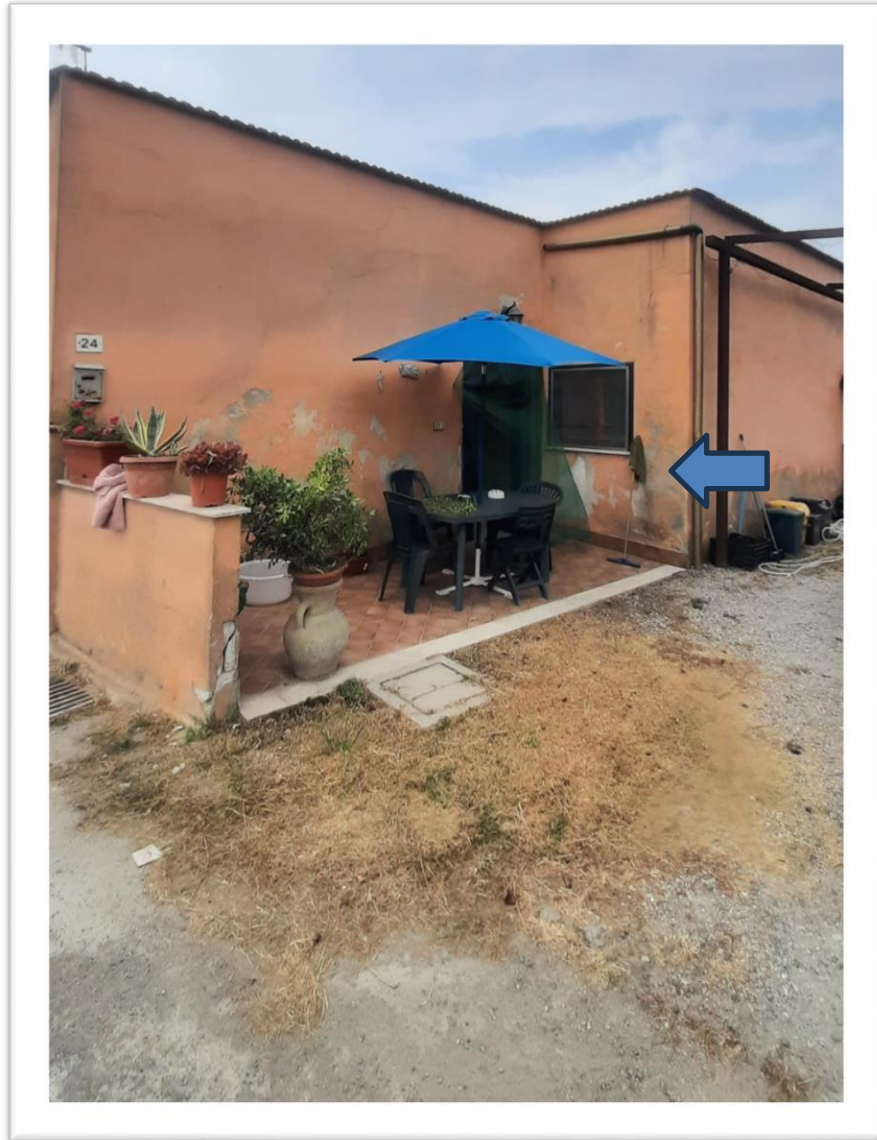


Foto 14: Accesso da VI Trav. G. Marconi, al n. 24



- **LOTTO 2**: si accede alle p. lle n. ri 236, 821 e 358, dalla piccola stradina che costeggia il fabbricato e che corre in direzione est-ovest (Foto 15); alla p.lla 817, si accede direttamente da Via VI Traversa Marconi perché è prospiciente lato strada (foto 16).



Foto 15 e 16: accesso al lotto 2



➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE RISPETTIVE U.I.**

➤ **LOTTO 1**

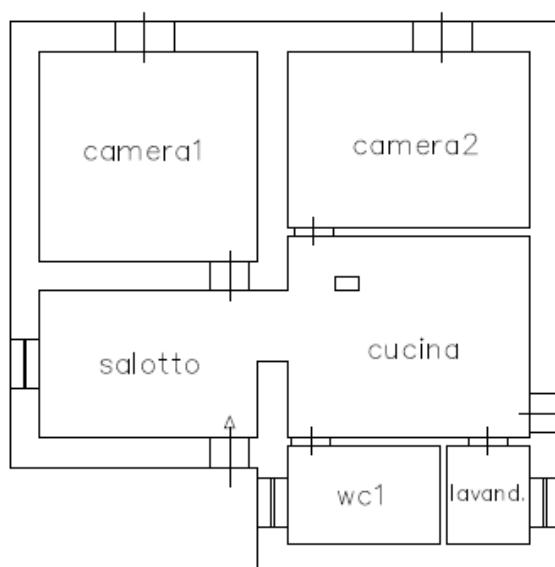
Abitazione: Fl.3 p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3, piano TE

Il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata si sviluppa sul solo piano terra cui si accede da porta di ingresso sul lato nord. Internamente l'appartamento è così planimetricamente distribuito:

- ✓ La porta di ingresso apre ad piccolo spazio soggiorno-cucina, aperto, della superficie rispettivamente di mq 14.30 (Soggiorno) e mq 20.45 (cucina). Dalla cucina poi si accede al lato ovest del fabbricato mediante porta-balconata;
- ✓ Le camere da letto sono esposte al lato sud, rispettivamente della superficie di mq19.10 e mq 17.85 , entrambe dotate di affaccio diretto sulla stradina pertinenziale lato sud. Sono presenti due bagni, entrambi sul lato nord dell'appartamento, rispettivamente di mq 6.20 e mq 3.40,

il tutto come in elaborato grafico e rilievo fotografico dello stato dei luoghi oggi:

Planimetria Attuale



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



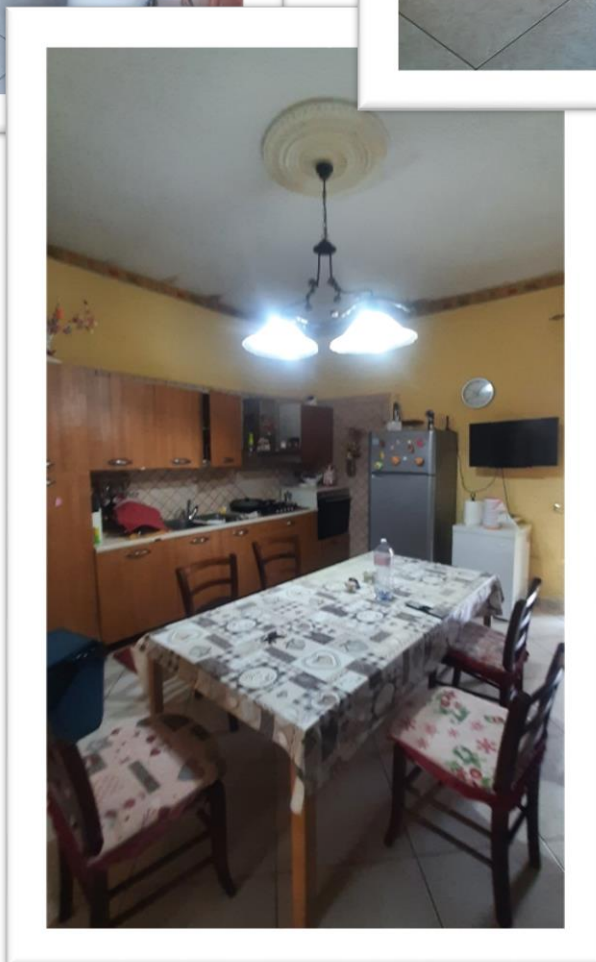
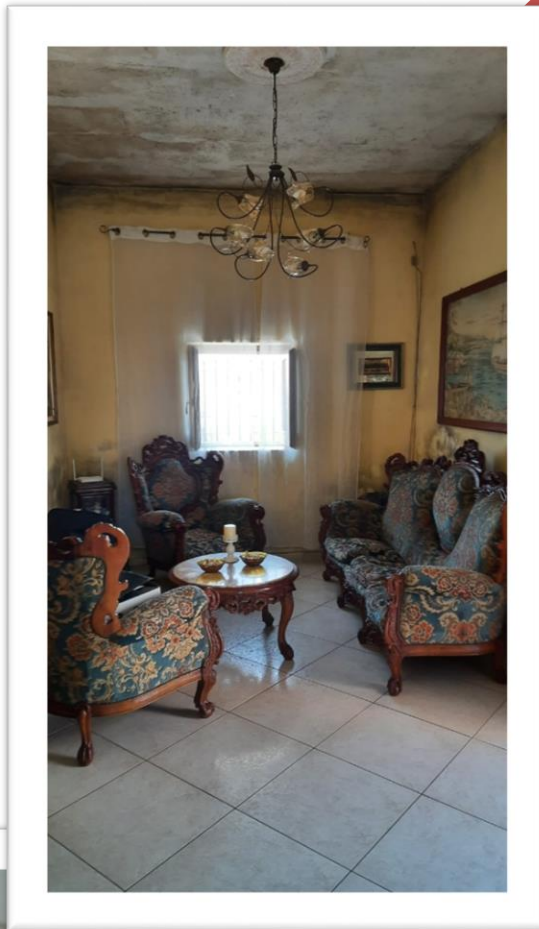
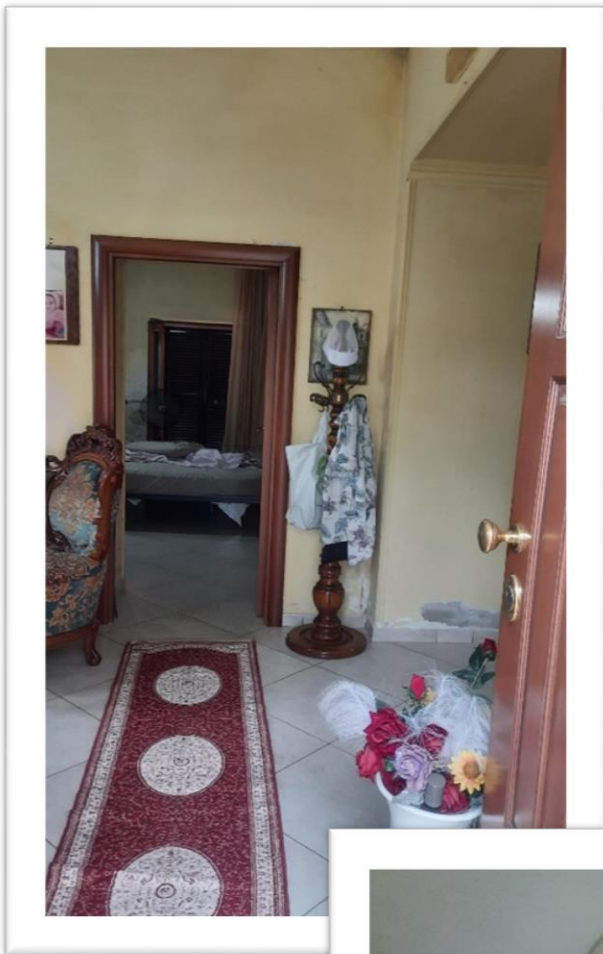


Foto17-18
19:soggiorno - cucina

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



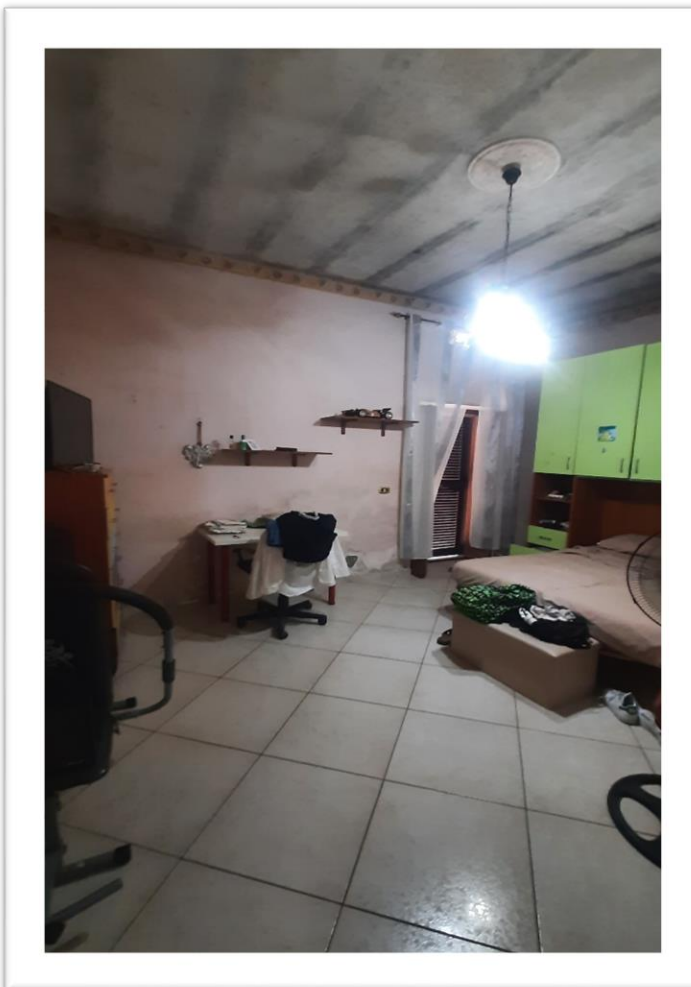
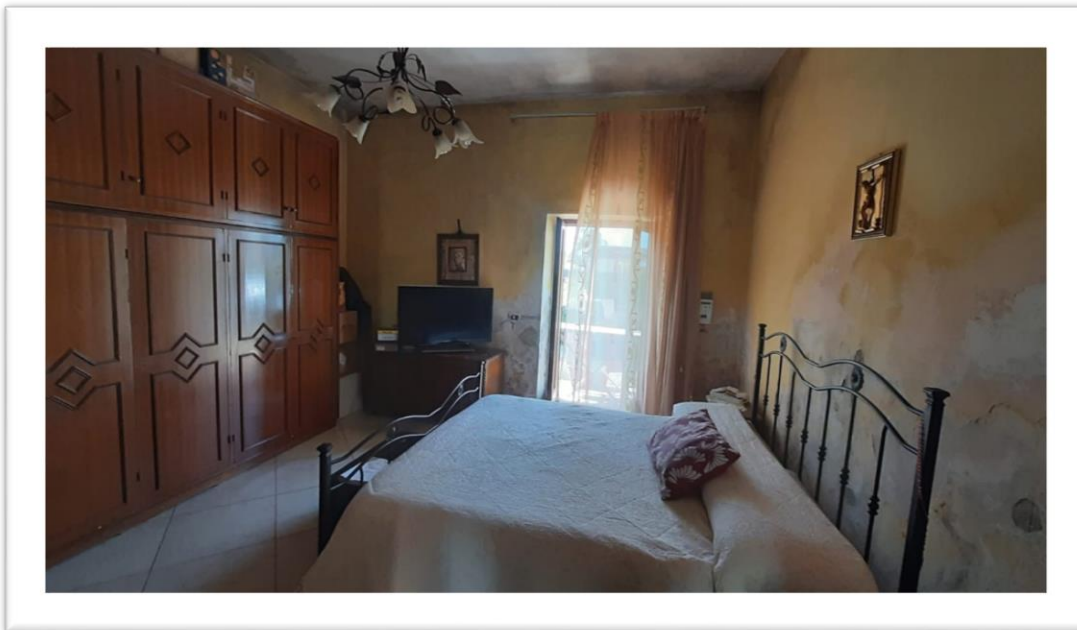


Foto 20-21

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



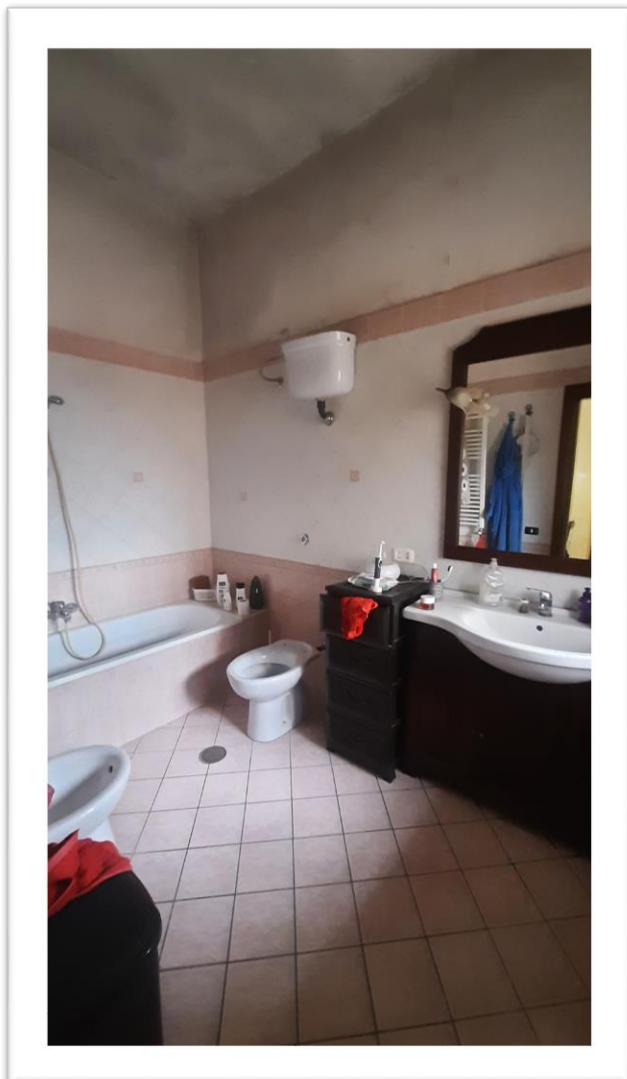
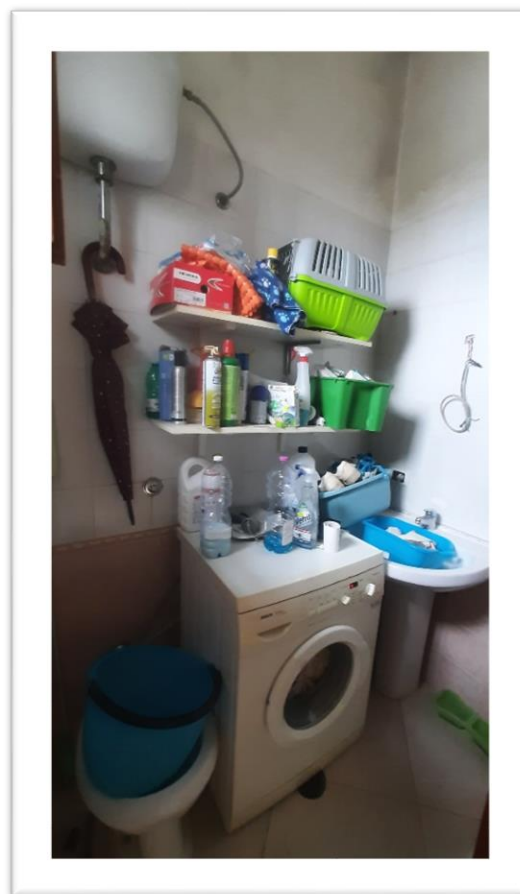


Foto 22-23



ESTERNO

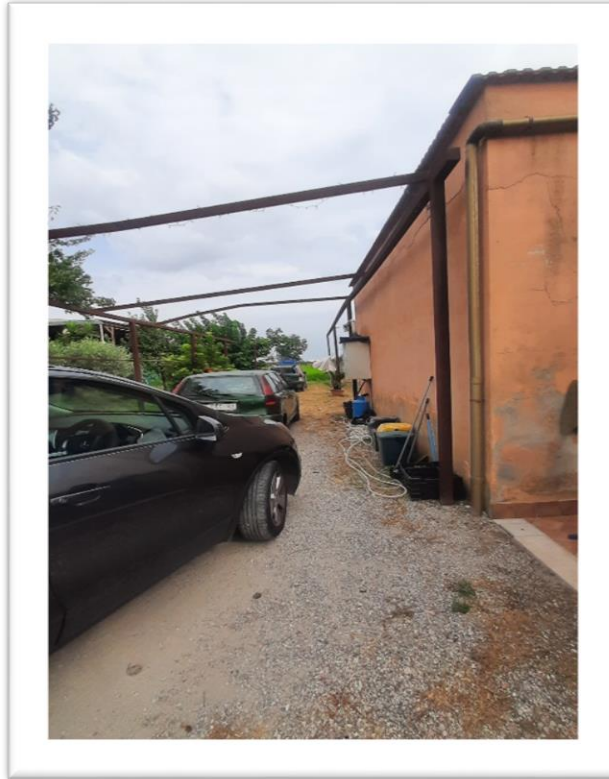


Foto 24-25

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



➤ **LOTTO 2**

Terreni: Foglio 3 - p.lle 236-358-821-817

24

I terreni consistono in particelle della stessa qualità colturale: *seminativi irrigui*, atti a costituire un unico fondo. Nell'intero esse consistono in una superficie catastale di mq 1.900, hanno una giacitura pianeggiante e caratteristiche agronomiche tipiche dei terreni dell'agro nocerino-sarnese. All'atto dei sopralluoghi essi non ospitavano coltivazioni ma erano ricoperti da infestanti erbacee diverse anche abbastanza alte che invadevano la superficie a mo' di tappeto erboso (Foto 26-27 e 28).



Foto 26





Foto 27



Foto 28 – p.lla n. 817



➤ **STRUTTURE E FINITURE**

LOTTO 1 - Abitazione

- Strutture e finiture Esterne

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato rispettando la classica tipologia di "ex fabbricato rurale" con ampia corte intorno, privo di balcone o terrazzo e privo di ornamenti di pregio.

- Strutture e finiture Interne

Pavimenti: i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro;

Rivestimenti: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura a tempera (soffitti), nei colori bianco e di **colore** ocra e pastello diversi alle pareti delle camere e cucina ad eccezione dei servizi igienici le cui pareti invece sono rivestite con piastrelle di ceramica;

Infissi: gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro semplice,

Impianti tecnologici delle rispettive unità immobiliari: le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V, costituito da linea luci e linea prese attive collegate ai rispettivi interruttori; l'impianto non è rispondente alla vigente normativa. I costi necessari al suo adeguamento alla normativa vigente, si aggirano in circa € 1.500,00/S.C.V. per un Impianto elettrico standard con allegato certificato di conformità o dichiarazione di conformità.

L'Abitazione non è dotata di *attestato di prestazione energetica (APE)*, la cui elaborazione a seguito di accertamento e certificazione presso la Regione Campania, richiede un costo da sostenersi pari a circa € 150,00.

➤ **Stato conservativo e manutentivo**

L'u.i. versa in mediocre stato manutentivo e conservativo con evidenti manifestazioni di infiltrazioni alle pareti sia nelle parti basse sia ai soffitti,

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



probabilmente riconducibile ad acqua piovana. Lo stato di infiltrazione è tale da evidenziare in alcuni punti tracce di ammuffimento con distacco e sfaldamento dell'intonaco soprattutto nelle camere e nei bagni (foto 29-30-31-32):



Foto 29 – 30



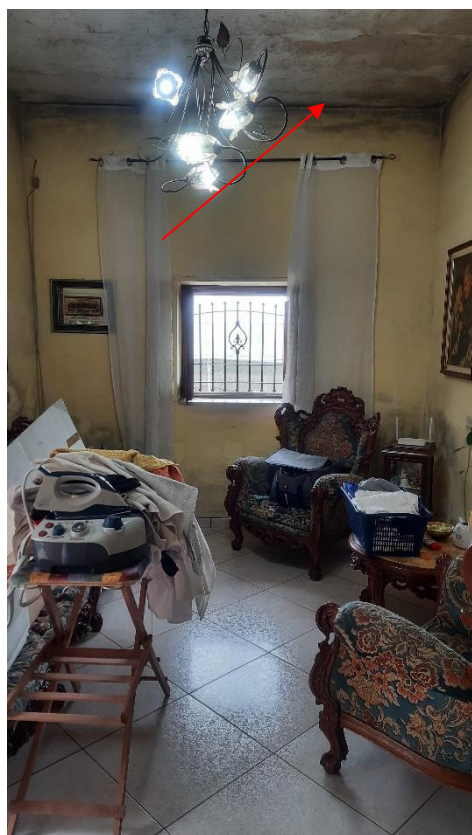


Foto 31-32-33

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



LOTTO 2 - Fondi

29

➤ **Stato conservativo e manutentivo**

I terreni versano in trascurato stato manutentivo e non ospitano coltivazioni. Le infestanti erbacee di diversa specie hanno ormai invaso e coperto l'intera superficie.



➤ **CONSISTENZE**

**LOTTO 1 Appartamento: Fl.3 p.IIa 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.IIa
237 sub. 1, Fl.3 p.IIa 241 sub. 1 e Fl.3 p.IIa 824 sub. 1**

Sono state rilevate metricamente le larghezze, le lunghezze, le altezze e le aree dell'appartamento a mezzo di telerilevatore metrico da cui la determinazione della superficie *interna calpestabile (SCI)*, della *Superficie utile lorda (SUL)* e della *Superficie commerciale vendibile (SCV)* pari alle Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero (100%):



**Tabella 1: Superficie utile
calpestabile LOTTO 1
APPARTAMENTO**

Piano T	
Ambiente Interno	Superficie Mq
Camera1	19.10
Camera 2	17.90
Soggiorno	14.30
Cucina	20.50
Bagno 1	6.20
Bagno 2	4.10
Corridoio/disimpegno	3.40
Totale	85.60
Ambiente esterno	Superficie Mq
Corte lato sud	49.00
Corte lato nord	28.00
Totale	76.70

**Tabella 2: Superficie Commerciale
Vendibile (*) (**)
APPARTAMENTO**

Ambienti	Superficie Mq
Interno (100%)	85.60
Muri (10%)	8.56
corte lato sud (10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	3.00
corte lato nord (10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	3.00
Totale	100.16

*Fonte: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 COME DA DPR 138/98* –

** Corte: 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

* Fonte: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 COME DA DPR 138/98*



LOTTO 2 - Terreni: Foglio 3 - p.lle
236,358,821,817

Tabella 3: Superficie Commerciale Vendibile TERRENI

Ambiente	Superficie Ha ca a
Terreno p.lla 236	00 06 09
Terreno p.lla 358	00 07 83
Terreno p.lla 821	00 01 95
Terreno p.lla 817	00 03 13
Totale	00 19 00

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

LOTTO 1: APPARTAMENTO

Sotto il **profilo catastale**, tutte le u.i. costituenti il **LOTTO 1**, sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di San Marzano sul Sarno (SA), con la seguente **identificazione catastale**:

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	categoria	vani
1) Abitazione	Fabbricati	3	231	3	A/3	5
		3	237	1		
		3	241	1		
		3	824	1		



➤ **Storia Catastale**

L' Appartamento riportato al C.F. del Comune di San Marzano Sul Sarno al Fl.3 p.IIa 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.IIa 237 sub. 1, Fl.3 p.IIa 241 sub. 1 e Fl.3 p.IIa 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano T, deriva dagli immobili Fl.3 p.IIa 237 e Fl.3 p.IIa 231 sub. 2 graffato ai Fl.3 p.IIa 241 e Fl.3 p.IIa 824 giusta FUSIONE del 14/05/2009 - protocollo n. SA0232048; in particolare:

- **Dal 14/05/2009**, il bene ha preso l'identificazione attuale – FUSIONE del 14/05/2009 Pratica n. SA0232048 in atti dal 14/05/2009 FUSIONE (n. 14729.1/2009) per soppressione dei seguenti immobili:
 - *Foglio 3 Particella 231 Subalterno 2;*
 - *Foglio 3 Particella 237;*
 - *Foglio 3 Particella 241;*
 - *Foglio 3 Particella 824;*
- **Dal 19/04/2010**, l'Immobile attuale è stato oggetto di una - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2010 - Pratica n. SA0190731, in atti dal 19/04/2010 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16023.1/2010);
- **Dal 09/11/2015** – **pubblicazione della superficie di impinto** (Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione prot. n. SA0232048.

Le p. ILe attuali **si** riconducono alle p. ILe **originarie** di terreno corrispondenti alle Particelle riportate al catasto terreni del Comune di San Marzano Sul Sarno (SA) al:

- Foglio 3 Particella 231
- Foglio 3 Particella 237
- Foglio 3 Particella 241
- Foglio 3 Particella 824

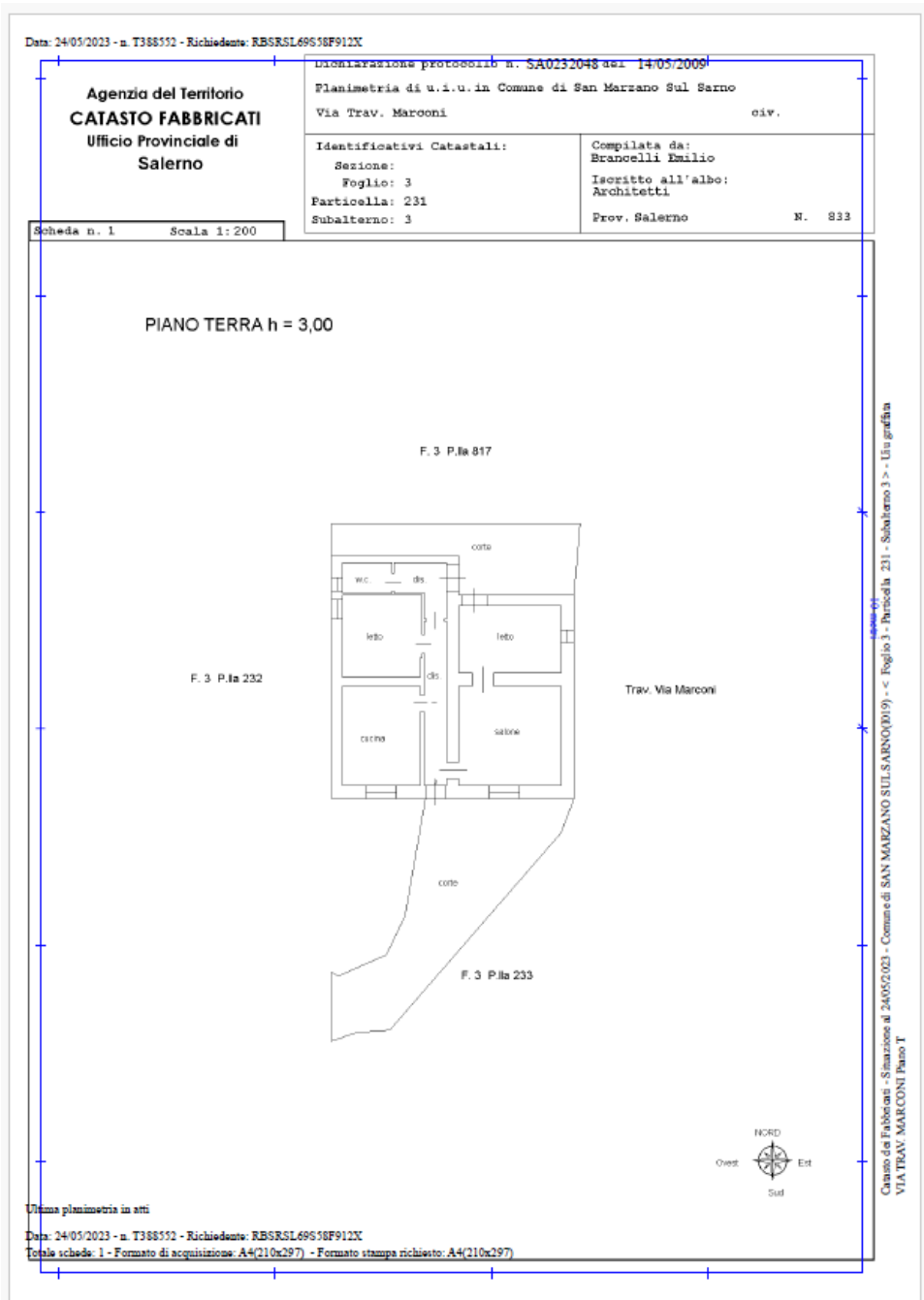
In particolare:

- l'immobile riportato al Fl.3 p.IIa 237 risulta edificato su area riportata

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it





Planimetria p.la 231 sub 3 – graffato ai Fl.3 p.la 237 sub. 1, Fl.3 p.la 241 sub. 1
e Fl.3 p.la 824

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



Sussiste per esso, la **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali attuali.

Non sussiste invece conformità tra lo stato planimetrico della distribuzione interna dei vani come nello stato di fatto oggi, con la planimetria depositata per essi presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno e i grafici di progetto depositati presso l'ufficio di competenza del comune di San Marzano Sul Sarno.

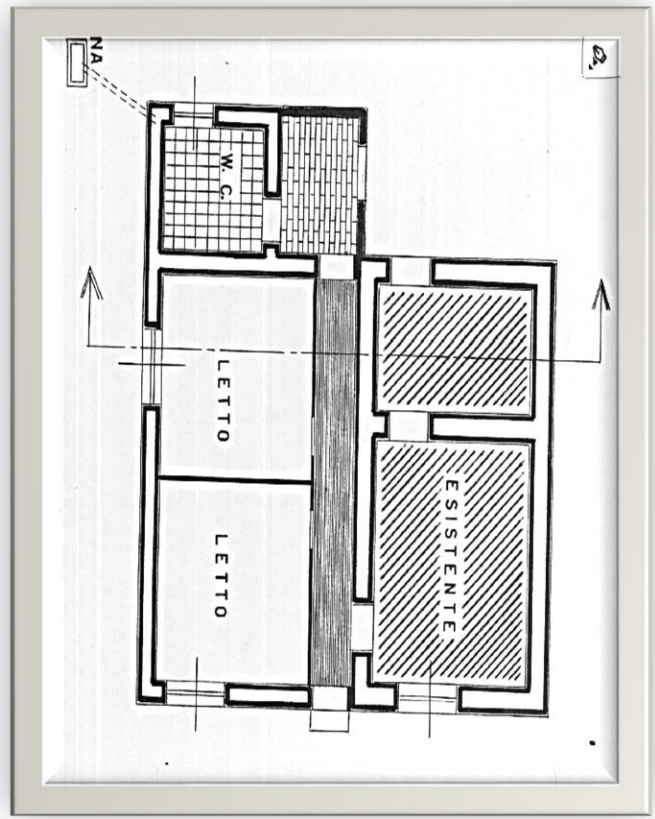
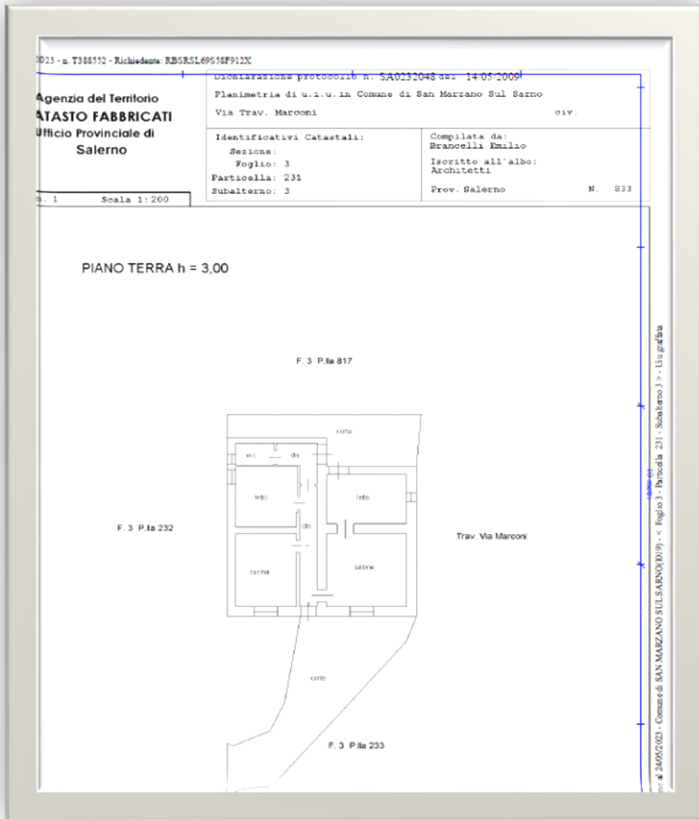
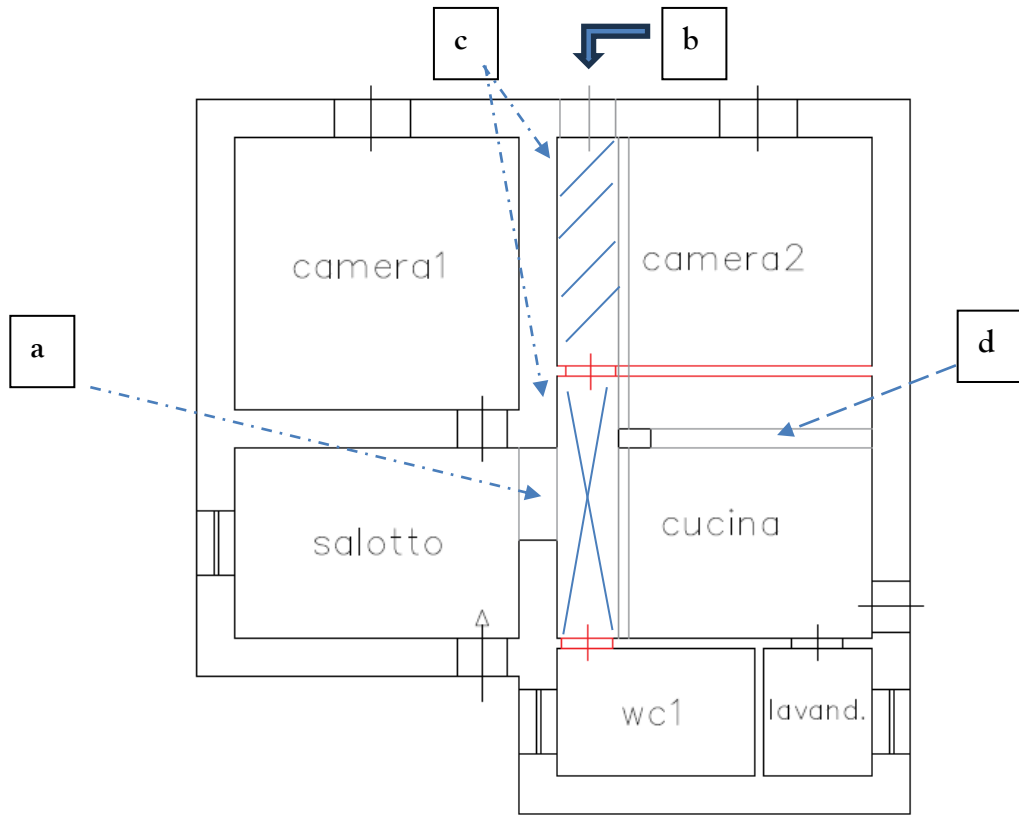
➤ **DIFFORMITÀ**

Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione interna dei vani, in particolare:

- a) è stato rimosso parte di muro che divideva il soggiorno dalla cucina;
- b) è stata rimosso il vano di ingresso sul lato sud del fabbricato;
- c) la superficie del corridoio è stata in parte destinata all'ampliamento della "camera 2" ed in parte al vano cucina;
- d) la originaria parete lato sud della cucina è stata traslata di circa m 1.00 per consentire l'ampliamento dell'ambiente lasciando in essere il solo pilastro già esistente.

Di seguito sono state indicate le diverse variazioni grafiche sull'impronta planimetrica dello stato attuale dei luoghi:





Planimetria come da – Agenzia delle Entrate-Territorio Salerno

Planimetria come da – Grafici di progetto



LOTTO 2: TERRENI

Sotto il **profilo catastale**, tutte le u.i. costituenti il **LOTTO 2**, sono riportate al Catasto Terreni del Comune di San Marzano sul Sarno (SA), con la seguente **identificazione catastale**:

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Superficie catastale mq	Qualità culturale
1) Terreno	Terreni	3	236	-----	609	Sem. irr.
2) Terreno	Terreni	3	358	-----	783	Sem. irr.
3) Terreno	Terreni	3	821	-----	195	Sem. irr.
4) Terreno	Terreni	3	817	-----	313	Sem. irr.

➤ **Storia Catastale**

Le particelle di terreno derivano dal - FRAZIONAMENTO del 17/11/1979 in atti dal 04/06/1983 (n. 9483) dall'impianto meccanografico al 17/11/1979; l'immobile predecessore era riportato al CT del Comune di SAN MARZANO SUL SARNO (SA) al Foglio 3 Particella 236.

Come da consultazione delle *visure* catastali storiche estratte presso l' - Agenzia delle Entrate di Salerno - ([Allegato 3: Visure catastali storiche](#)), a tali attuali particelle si riconducono i seguenti immobili variati/soppressi:

- Foglio 3 Particella 820
- Foglio 3 Particella 236
- Foglio 3 Particella 821
- Foglio 3 Particella 819
- Foglio 3 Particella 818

Tutte le particelle pignorate sono regolarmente censite in **mappa catastale** dello stesso Comune di San Marzano sul Sarno come nello stralcio di mappa di seguito riportato ([Allegato 4- Estratto di mappa](#)):





Catasto -Estratto di mappa

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

LOTTO 1

Il **LOTTO 1** consiste in:

- **Abitazione** sita nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla via VI Traversa Marconi, n. 24, riportata nel C.F. del Comune di San Marzano sul Sarno (SA), al Fl.3 p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano TE, della sup. comm. Vendibile di mq 100.16, nella piena ed intera proprietà del soggetto esecutato sig. **Omissis**, Omissis ed è pari alla **quota di 1/1 dell'intero**.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di:

- atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/24751;
- atto di compravendita per notar DI LIEGRO DOMENICO del 10/12/2008, rep. 677/544, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 16/12/2008 ai nn.50979/37362.

Il lotto nella sua omogeneità confina a nord, con p.lla 237 stessa ditta catastale; ad ovest con p.lla 50 di altrui proprietà; a sud con p.lla 233 di altrui proprietà; ad est con p.lla 824 stessa ditta catastale.

Il fabbricato è stato realizzato con – *Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili* - del 31.03.1969 ([Allegato 7](#)). Lo stato dei luoghi oggi è solo in parte conforme ai grafici di progetto ed alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno, si evince infatti una difformità "urbanistica" consistente nella diversa distribuzione interna dei vani.

- **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO è pari ad € 49.000,00 (quarantanovemila/00);**
- **PREZZO A BASE D'ASTA è pari ad € 44.100,00 (quarantaquattromilacento/00).**

.....
LOTTO 2

Il **LOTTO 2** consiste in:

- Terreni agricoli di qualità colturale: "seminativo irriguo" siti nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla via VI Traversa G. Marconi, n. 24, della superficie catastale complessiva di mq 1.900 (Are 19.00), nella piena ed intera proprietà del soggetto esecutato sig. **Omissis**, Omissis per la quota **di 1/1 dell'intero**, in virtù di:
 - atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/24751.

Essi sono riportati al CT dello stesso comune rispettivamente così identificati:

1. - **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 236, classe 3, metri quadri 609;



2. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 358, classe 3, metri quadri 783;
3. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 821, classe 3, metri quadri 195;
4. **Terreno** riportato nel C.T. di SAN MARZANO SUL SARNO al Fl.3 p.lla 817, classe 3, metri quadri 313.



Ciascuna singola particella rispettivamente confina:

- P.LLA N. 236, confina a nord, con p.lla 818 di altrui proprietà; ad ovest con p.lla 821 stessa ditta catastale; a sud con p.lla 1962 di altrui proprietà; ad est con p.lle 57 e 232 di altrui proprietà;
- P.LLA N. 358, confina a nord, con p.lla 818 di altrui proprietà; ad ovest con p.lla 357 di altrui proprietà; a sud con p.lla 1962 di altrui proprietà; ad est con p.lla 821 stessa ditta catastale,
- P.LLA N. 821, confina a nord, con p.lla 818 di altrui proprietà; ad ovest con p.lla 358 stessa ditta catastale; a sud con p.lla 1962 di altrui proprietà; ad est con p.lla 236 stessa ditta catastale;
- P.LLA N. 817, confina a nord, con p.lla 818 di altrui proprietà; ad ovest con p.lla 236 stessa ditta catastale; a sud con p.lla 57 di altrui proprietà e 231 stessa ditta catastale; ad est con p.lla 237 stessa ditta catastale.

Lo stato dei luoghi oggi è conforme all'inquadramento catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno, i terreni infatti sono regolarmente riportati in estratto di mappa del comune di San Marzano sul Sarno.

- **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO è pari ad € 31.458,00 (trentunomilaquattrocentocinquantotto/00);**
- **PREZZO A BASE D'ASTA è pari ad € 28.312,00 (ventottomilatrecentododici/00).**

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



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

[LOTTO 1 - Abitazione: Foglio 3 - p.lle Fl.3 p.lla 231 sub. 3
graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla
824 sub. 1](#)

41

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà dei beni pignorati, sono stati acquisiti:

- le trascrizioni come da *Agenzia delle Entrate di Salerno - Uff. Prov. - Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare* (Conservatoria) (*Allegato 11*);
- Atto notorio a firma del Notaio Olga Frigenti (*Allegato 5*)

Sotto il profilo della **proprietà**, i beni così come pignorati sono allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato sig. **Omissis**, Omissis per la quota **pari ad 1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di:

- *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/79;*
- *atto di compravendita per notar DI LIEGRO DOMENICO del 10/12/2008, rep. 677/544, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 16/12/2008 ai nn.50979/37362.*

Con il primo atto il sig. *Omissis* Omissis diviene proprietario degli immobili riportati al catasto terreni Fl.3 p.la 237, p.la 822, p.la 823 p.la 825 per divisione da se stesso e da Omissis Omissis, da Omissis Nicola, nato a San Marzano Sul Sarno il 22/09/1940, da Omissis Omissis, da Omissis Irena, nata a San Marzano Sul Sarno il 21/02/1949, da OMISSIS Omissis, da Omissis G Omissis e da Omissis Giovanni nascente dà stesso atto, con il quale il padre Omissis, nata a Omissis dona ai figli tali beni, con riserva del diritto di usufrutto vita sua natura durante. L'usufrutto spettante ad Omissis Omissis si è consolidato a favore di Omissis Omissis, al decesso di quest'ultimo avvenuto in data 03/02/1994.

Con il secondo atto, il sig. Omissis, in separazione dei beni, acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.3 p.la 237, da Omissis Omissis.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



Le originarie p. lle di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato erano riportate al Catasto terreni del Comune di San Marzano sul Sarno, rispettivamente al:

42

- Foglio 3 Particella 231
- Foglio 3 Particella 237
- Foglio 3 Particella 241
- Foglio 3 Particella 824

Le intestazioni dell'avente titolo nei registri del Catasto corrispondono al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

LOTTO 2 - Terreni: Foglio 3 - p.lle 236,358,821,817

Sotto il profilo della **proprietà**, i beni così come pignorati sono allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig. **Omissis**, Omissis, per la quota **pari ad 1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di:

- *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/ (Allegato 5)*

Con tale atto il sig. **OMISSIS** Omissis diviene proprietario degli immobili riportati al catasto terreni Fl.3 p.la 237, p.la 822, p.la 823 p.la 825, per divisione da sé stesso e da OMISSIS Omissis, da

OMISSIS Omissis, da OMISSIS

Omissis, da OMISSIS Omissis, nata a Omissis, da OMISSIS MARIA nata a Omissis Omissis, da OMISSIS Omissis e da OMISSIS nascente dà stesso atto, con il quale il padre OMISSIS Omissis, nato a Omissis dona ai figli tali beni, con riserva del diritto di usufrutto vita sua natura durante.

L'usufrutto spettante ad OMISSIS Omissis si è consolidato a favore di OMISSIS Omissis, al decesso di quest'ultimo avvenuto in data 03/02/1994(RICONGIUNGIMENTO

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



DI USUFRUTTO del 03/02/1994 - (ISTANZA N.468905/07) Voltura n. 5365.1/1997 - Pratica n. SA0470525 in atti dal 14/09/2007).

43

Le originarie p. lle di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato erano riportate al Catasto terreni del Comune di San Marzano sul Sarno, rispettivamente al:

- Foglio 3 Particella 231
- Foglio 3 Particella 237
- Foglio 3 Particella 241
- Foglio 3 Particella 824

Le intestazioni dell'avente titolo nei registri del Catasto corrispondono al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

**LOTTO 1 - Abitazione: Foglio 3 - p.lle Fl.3 p.lla 231 sub. 3
graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla
824 sub. 1**

Sotto il **profilo urbanistico**, il fabbricato riportato al Foglio 3 - p.lle Fl.3 p.lla 231

sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1 è stato realizzato con – Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili - del 31.03.1969 (*Allegato 7*). Lo stato dei luoghi oggi è difforme planimetricamente internamente, ai grafici di progetto ed alla planimetria riportata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, come meglio rappresentato nel paragrafo – “*Abusi Rilevati*”.

La **destinazione d'uso** degli immobili allo stato attuale, è compatibile con quella censita in catasto e con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



➤ Abusi Rilevati

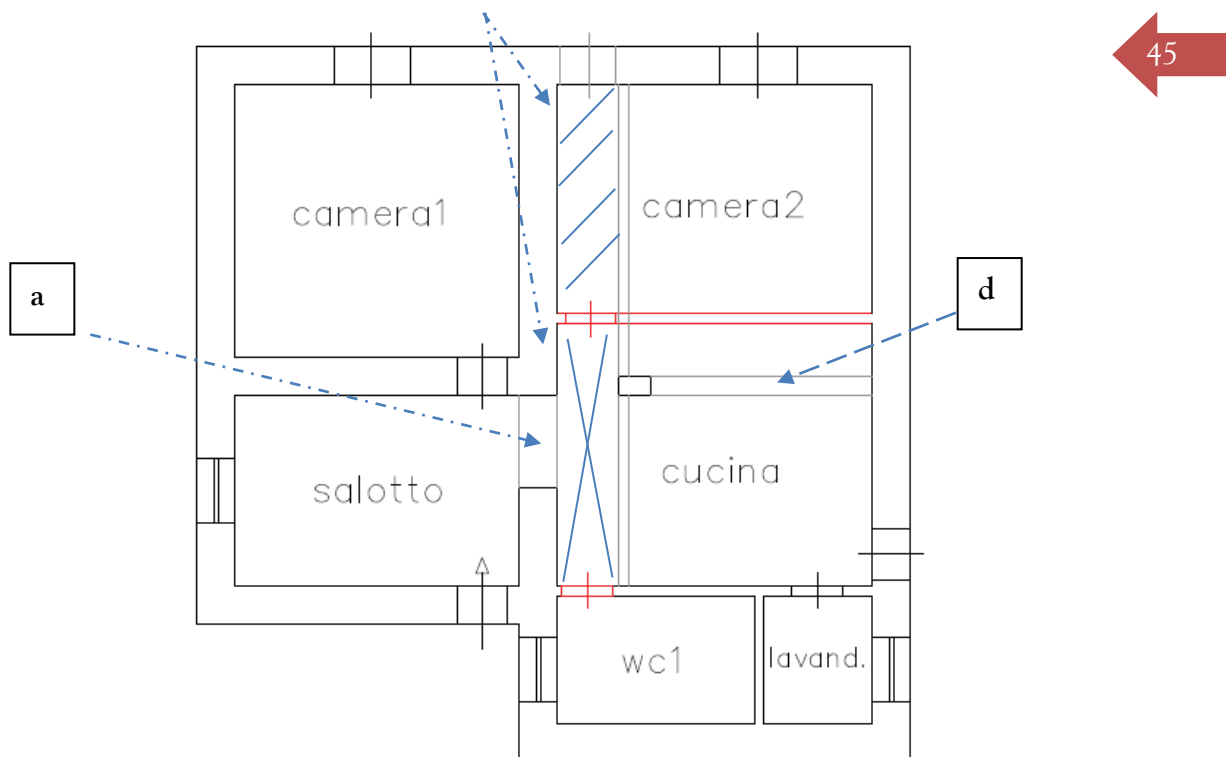


Le difformità rilevate consistono nella diversa distribuzione interna dei vani

ovvero:

- a) è stato rimosso parte di muro che divideva il soggiorno dalla cucina;
 - b) è stata rimosso il vano di ingresso sul lato sud del fabbricato;
 - c) la superficie del corridoio è stata in parte destinata all'ampliamento della "camera 2 "ed in parte al vano cucina;
 - d) la originaria parete lato sud della cucina è stata traslata di circa m 1.00 per consentire l'ampliamento dell'ambiente lasciando in essere il solo pilastro già esistente,
- come rappresentato graficamente nell'elaborato di seguito riportato:





Planimetria attuale con le evidenze difformi

➤ **Suscettibilità di Sanatoria**

Tali difformità sono suscettibili di sanatoria trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria mediante accertamento di conformità *ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01*, alla stregua della vigente legislazione e per la cui regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, sarà necessario inoltrare “SCIA in Sanatoria” (*TU DPR 380/01 art.37*) presso l’ufficio tecnico del comune di San Marzano Sarno (*Settore Edilizia Privata*) dietro corresponsione di sanzione e diritti di segreteria, unitamente all’aggiornamento/rettifica della planimetria catastale, con procedura DOCFA che va presentata online.

➤ **Costi per l’eliminazione delle riscontrate difformità**



-La regolarizzazione di tali irregolarità e/o difformità richiederà un costo orientativo di circa € 2.000,00 variabili in relazione alla prestazione tecnica.

Sussiste la possibilità da parte dell'aggiudicatario di presentare domanda in sanatoria come previsto **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001**(già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

LOTTO 2 - Terreni: Foglio 3 - p.lle 236,358,821
e 817

Al fine di inquadrare sotto il **profilo urbanistico**, le particelle pignorate, è stato acquisito il **"Certificato di destinazione urbanistica N. 36/2023"** presso il - SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO DEL Comune di San Marzano sul Sarno (**Allegato 8**) con il quale compulsati:

- ✓ Il PUC vigente approvato con Delibera al Consiglio Comunale n. 25 dell'8.06.2016, con avviso pubblicato sul BURC n. 50 del 25.07.2016,
- ✓ La Nota del Ministero per i Beni culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica per le Province di Salerno, Avellino e Benevento, prot. N. 9748/91D del 7 giugno 1995;
- ✓ Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – PSAI della Campania Centrale – BURC n. 20 del 23.03.21015,

le p. lle pignorate ed identificate dal **foglio 3, n. ri 817,358,821 e 236**, sono così rispettivamente inquadrate:

- la p.lla n.ro 817 ricade per l'intera consistenza in zona definita "Aggregati edilizi in contesto agricolo (AIA) "equiparata a zona omogenea "E "ex art. 2 D.M. 1444/68;
- le p. lle n. ri 358 e 821 ricadono per l'intera consistenza in zona definita "Aree Agricole Produttive (AAP)" equiparata a zona omogenea "E "ex art. 2 D.M. 1444/68;



- la p.lla n.ro 236 ricade per la minima consistenza in zona definita “Aggregati edilizi in contesto agricolo (AIA) e per la maggiore consistenza in zona definita “Aree Agricole Produttive (AAP)” equiparata a zona omogenea “E”
“ex art. 2 D.M. 1444/68.

Vincoli

Le particelle 358 821 e 236 del foglio 3:

- ricadono per una minima consistenza all’interno della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico (150 m fiumi, torrenti etc.) ai sensi del *decreto legislativo 42/ 2004 articolo 146*;
- Ricadono tutte per l’intera consistenza all’interno del vincolo idrogeologico con pericolosità elevata (P3), vulnerabilità massima (V 4) e Rischio Atteso (R2);
- Tutto il territorio comunale è da ritenersi interessato da sopravvivenze archeologiche conseguentemente, qualunque intervento che comunque interessa il sottosuolo deve essere corredato dal nullaosta della Soprintendenza ex legge 1089/39.

QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

In ordine allo “**stato di possesso**”, l’immobile è di proprietà del soggetto esecutato sig. Omissis, Omissis, per la **quota pari ad 1/1 dell’intero**.

In ordine allo “**stato di occupazione**”, l’immobile è ad oggi occupato dal soggetto esecutato, come da – **Certificato di residenza storica (Allegato 9)** rilasciato dall’Ufficio Anagrafe del comune di San Marzano sul Sarno (SA), dal quale risulta che il sig. Omissis è:

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



Emigrato per SCAFATI(SA) Prat. n. 19 / 1996	dal 26-01-1996	05-08-2009
Immigrato da PAGANI(SA) Prat. n. 36 / 2009	dal 06-08-2009	
Domicili nel Comune: 6 TRAVERSA G.MARCONI Nr. 24 Prat. n. 36 / 2009	dal 06-08-2009	a tutt'oggi

48

Con riferimento allo stato di “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l’- Agenzia delle Entrate di Salerno (All. 13), non sussistono contratti di locazione e/o di comodato d’uso registrati a nome dell’esecutato relativi agli estremi catastali degli immobili pignorati.

Con riferimento al “**regime patrimoniale del debitore**”, è stato acquisito presso il comune di San Marzano sul Sarno, “Estratto di matrimonio” del sig. Omissis ([Allegato 10](#)) dal quale risulta che lo stesso si è unito in matrimonio con la signora Omissis, il giorno 9 settembre 1989. Non è riportata alcuna annotazione sul documento rilasciato.

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

Lotto 1 e LOTTO 2

Con riferimento ai vincoli **ed oneri giuridici** gravanti sui beni:

- a)** non sussistono sui beni pignorati, procedure esecutive ulteriori relative ai medesimi beni pignorati e trascrizioni di domande giudiziali sugli stessi immobili o pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi come da Ispezione presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno ([All. 15: ispezioni ipotecarie per immobile](#));
- b)** non sussiste, per gli immobili in esame, un condominio e dunque l’esistenza di un regolamento condominiale.

In particolare, circa **gli Oneri e vincoli a carico dell’acquirente**, non sussistono oneri e vincoli a carico dell’acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri paesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.



Sussistono per il solo **LOTTO 1** oneri a carico dell'acquirente riconducibili alla pratica di regolarizzazione urbanistica in *sanatoria* come meglio specificato nel *paragrafo 6*.

Con riferimento agli Oneri e vincoli non regolarizzati nel contesto della procedura, essi si identificano nei costi di regolarizzazione ai sensi *all'articolo 36 del DPR 380/2001* pari a circa € 2.000,00.

Tali costi sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta non potendo procedere alla regolarizzazione in corso di procedura trattandosi di pratica ancora in corso di definizione da parte degli Uffici Tecnici Comunali di competenza.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Per le unità immobiliari non sussiste condominio e dunque non sono sostenute spese condominiali né spese eventuali straordinarie

Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre quello in atto.



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

SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Premessa

La stima dei lotti in esame ha tenuto conto di tutti gli elementi necessari ai fini della valutazione di beni appartenenti a tipologie differenti ovvero di "Abitazione" e "Terreni".

Nel caso del **LOTTO 1**, "Appartamento", si è tenuto conto della suscettibilità dell'immobile alla regolarizzazione in sanatoria delle difformità. La stima economica è consistita nel determinare il più **probabile valore di mercato** decurtando i **costi di tale regolarizzazione**.

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di pervenire alla formulazione quantitativa del valore economico dell'intero lotto in esame, è stato utilizzato il - *Metodo del confronto di mercato* - che ci fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, oggetto di compravendite o di proposte di vendita attendibili e di data recente per i quali siano disponibili le informazioni sui prezzi praticati e/o offerti, in aderenza alla domanda reale e alle caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche del segmento di mercato cui appartengono i beni in esame, sono state dunque acquisite e per quanto possibile, sono state tradotte in indicatori economici estimativi, al fine di rendere efficace e conforme allo standard, la rilevazione del mercato immobiliare, quale garanzia di veridicità del dato immobiliare, di completezza circa la presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato immobiliare e di accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Il procedimento di stima utilizzato è il - **Market Comparison Approach (MCA)** , il procedimento più immediato e probante , riconosciuto a livello internazionale quale procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



prende appunto come termine di paragone, le loro caratteristiche tecnico-economiche (*superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, ecc.*) basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (*la data di compravendita, i prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili*) per i quali è stato necessario adeguare i prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione eventualmente e realmente avvenuta, la base del valore e le adesioni alla valutazione in corso.

Il procedimento di stima è stato il medesimo per tutti i beni costituenti entrambi i lotti.

Il procedimento di stima è stato articolato nelle seguenti **fasi**:

- 1) *selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto - "Comparables" - simili al bene da stimare "Subject", di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più ne influenzano la costituzione;*
- 2) *redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità, il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;*
- 3) *redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;*
- 4) *redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione, uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima, come media aritmetica dei prezzi corretti.*

La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari.

Da cui:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

**LOTTO 1 - Appartamento: Foglio 3 - p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3
p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3**

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



1. ANALISI DEL MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI

Comparabili

La scelta dei **comparabili** è ricaduta su n. tre immobili **A) B) e C)** con caratteristiche simili per ubicazione territoriale, comune di appartenenza e tipologia immobiliare, abitazione, al lotto in esame (**Subjet**) così da rendere i valori unitari in assoluto, i più attendibili nel confronto con il bene da stimare e altresì da poter essere utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market Comparison Approach*".

Essi consistono in:

A) *Abitazione in San Marzano sul Sarno, alla via Enrico Fermi, di circa 115 mq, posto al 1° piano, composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno e 3 camere, oltre a balcone a livello, in Buono stato- Prezzo: Euro 90.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: <https://www.idealista.it/immobile/24737304/-> 20/06/2023);*

B) *Abitazione in San Marzano sul Sarno, alla via Piave 51, di circa 145 m² commerciali, ubicato al 4° piano e composto da 5 vani. Buono stato manutentivo. Dotato di ascensore. Prezzo: Euro 130.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: S.M.S.S. 26 - 12/06/2023);*

C) *Abitazione in San Marzano sul Sarno, alla Via Manzoni ,17, di circa 167 m² commerciali, ubicata al primo piano e composto da 4 vani (3 camere da letto, 1 1 bagno, cucina angolo cottura). - Prezzo: Euro 101.250,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: <https://www.immobiliare.it/annunci/106766759/> - IA23028671 - 18/10/2023);*

2. RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

All'interno del segmento di appartenenza ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima con i rispettivi coefficienti correttivi, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed

intrinseche di ciascuna unità immobiliare e assumendo quale altro riferimento, quanto indicato dall' Agenzia delle Entrate come da "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) (D.P.R. 138/98) e Borsino immobiliare del comune di San Marzano sul Sarno.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



3. SCELTA DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI SULLA FORMAZIONE DEL PREZZO

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare, sono:

- *Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;*
- *Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;*
- *Livello di piano (LIV);*
- *Categoria Catastale (CAT);*
- *Stato manutentivo;*
- *Qualità del fabbricato*

Tale categorizzazione può consentire una adeguata analisi dei prezzi marginali, trattandosi di caratteri ordinariamente influenti sull'apprezzamento del mercato.

Tabella 4: Comparabili – Subjet

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Indirizzo	Via E. Fermi	Via Piave,51	Via Manzoni,17	Via IV TRAV G. Marconi, 24
Tipologia	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Data	20.06.2023	12.06.2023	18.10.2023	24.10.2023
Ascensore	Assente	Presente	Assente	Assente
Piano	1°	4°	1°	T°
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Superficie	Mq 115.00	Mq 145.00	Mq 167.00	Mq 100.16
Prezzo di vendita	€ 90.000,00	€ 130.000,00	€ 101.250,00	-----

3.A ANALISI E SCOMPOSIZIONI DEL PREZZO DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

da cui:

$$pA(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 115,00 = 782,61 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 145,00 = 896,55 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 101.250,00 * 1,00 / 167,00 = 606,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 606,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 896,55 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 90.000,00 * (-0,01) / 12 = -75,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,00 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = 101.250,00 * (-0,01) / 12 = -84,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 606,00 \times 1,00 = 606,00 \text{ €/m}^2$$

$$p2(\text{SUP}) = 606,00 \times 1,00 = 606,00 \text{ €/m}^2$$

$$p3(\text{SUP}) = 606,00 \times 1,00 = 606,00 \text{ €/m}^2$$

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



4. TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MCA

Prezzo e carattere	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ)	90.000,00		130.000,00		101.250,00	
CDAT)	(0-4)	- 2.424,00	(0-4)	- 2.424,00	(0-1)	-606,00
(SUP)	(Mq 100.16 - Mq 115.00) = - 15.00	-9.090,00	(Mq 100.16 - Mq 145.00) = -Mq 45.00	-27.270,00	(Mq 100.16 - Mq 167.00) = - Mq 67	-40.505,00
Cat		---		---		---
ASC			-0.70	-30.090,00		
Piano	-0.15	-11.773,00	-0.05	-3.511,00	-0.15	9.020,00
Prezzo	66.700,00		66.705,00		51.120,00	

Il valore della stima secondo il Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi così corretti, hanno pari probabilità, peso e dignità, di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$€ 66.700,00 + € 66.705,00 + € 51.120,00/3 = \underline{\underline{€ 61.508,00}}$$

Cui applicando il coefficiente correttivo sullo stato manutentivo:

Caratteristica	Indicemercantile
Stato di manutenzione	0.85
Coefficiente	0.85

Da cui:

Più Probabile valore di mercato Subjet = € 61.508,00 x 0.85 = € 51.000,00

Per un valore unitario a mq pari ad €/mq 510,00



5. VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE OMI E BORSINO IMMOBILIARE

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq di € 510,00 così come stimato ed il prezzo medio riportato dall’Agenzia delle Entrate di Salerno per *zona, posizione e tipologia prevalente* nonché con il Borsino immobiliare per il Comune di San Marzano sul Sarno, riscontrando tra di essi, un andamento tangente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
 Comune: SAN MARZANO SUL SARNO
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE -INCLUDE LE VIE E.FERMI, G.MARCONI, S.D'ACQUISTO, E.BERLINGUER, A.MANZONI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	610	L	1,2	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	445	580	L	1,1	1,3	L

Zone Immobiliari

Zone Centrali 2	Zone Semicentrali 1	Zone Periferiche 1
-----------------	---------------------	--------------------

Zone Periferiche	Valore M²	Affitto	Vendita
Restante Parte Del Territorio Comunale Include Le Vie E.fermi, G.marconi, S.d Acquisto, E.berlinguer, A.manzoni	€ 1,23	€ 449	€ 449

5.a. VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Più probabile Valore di mercato LOTTO 1 (€)	circa €	51.000,00
- Costi di non conformità SCIA in sanatoria ai sensi all'articolo 36 del DPR 380/2001;	- circa €	2.000,00

Dott. Agr. Rossella Robusto
 Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
 - cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



VALORE DI MERCATO	circa €	49.000,00
--------------------------	---------	------------------

57

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 2 - Terreni: Foglio 3 - p.lle 236,358,821,817

Comparabili

La scelta dei "comparabili" è ricaduta su terreni agricoli ubicati nelle zone in cui ricadono i beni pignorati e/o zone vicine oggetto di trattazioni/proposte considerando che il mercato dei fondi agricoli già di suo ha subito una contrazione negli ultimi anni soprattutto in questa particolare zona.

Gli immobili scelti sono tre: **A) e B), C)** con caratteristiche simili e/o pressoché uguali per posizione e tipologia, al lotto di vendita in esame. Essi sono:

COMPARABILE A

Terreno agricolo in San Marzano sul Sarno, alla Via Marconi, della superficie di mq 1.800 – Prezzo € 35.000,00 – Riferimento e data: Codicedell'annuncio23264747-Professionista.IMS. R.L. Del 10.10.2022 <https://www.idealista.it/immobile/23264747/>;

COMPARABILE B

Terreno agricolo in San Marzano sul Sarno alla Via Manzoni, della superficie di mq 3.702, sem. irr. – prezzo € 55.000,00 – (Riferimento e data: Perizia-721187213 - fall. N. 11-14 –31/03/2020);

COMPARABILE C

Terreno agricolo in San Marzano sul Sarno alla Via Manzoni, della superficie di mq 1.250 – prezzo € 40.000,00 – con struttura serricolo - Riferimento e data: <https://www.idealista.it/immobile/28194521/-01.10.2023>

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare di seguito sono:

Dott. Agr. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



- ✓ Data (DAT) mese/anno;
- ✓ Dimensione sup. (SUP) misurata in metri quadrati (Ha)
- ✓ Ubicazione (Buona, Normale, Scadente)
- ✓ Configurazione planimetrica (CNF): la caratteristica misura la regolarità planimetrica
- ✓ Qualità colturale
- ✓ Accesso
- ✓ Ampiezza
- ✓ Giacitura

Comparabili: Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile a	Comparabile b	Comparabile c	Subjet
Qualità colturale	Sem. Irr.	Sem. Irr	Sem. Irr	Sem. Irr
Ubicazione	Via Marconi	Via Manzoni	Via Manzoni	Via VI Trav. G. Marconi
Prezzo (PRZ) €	35.000,00	55.000,00	40.000,00	---
Superficie Mq	2.800	3.702	1.250	1.900
Imp. Serra.	-----	-----	serre	-----
Esposizione	Buona	Buona	Buona	Buona
Configurazione planimetrica	Pianeggiante	Pianeggiante	Pianeggiante	Pianeggiante
Data (DAT) MM/AA	10.10.2022	30.03.2023	01.10.2023	24.10.2023

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

da cui:



$$pA(S1) = 35.000,00 * 1,00 / 2.800 = 12,50 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 3.702 = 14,86 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 1.250 = 32,00 \text{ €/m}^2$$

$$PMM Superficie = 12,50 \text{ €/mq}$$

$$PMX Superficie = 32,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA (DAT) = 35.000,00 * (-0,01) / 12 = -29,00 \text{ €/mese}$$

$$pB (DAT) = 55.000,00 * (-0,01) / 12 = -45,80 \text{ €/mese}$$

$$pC (DAT) = 40.000,00 * (-0,01) / 12 = -33,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(SUP)] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(SUP) = 12,50 \times 1,00 = 12,50 \text{ €/m}^2$$

$$p2(SUP) = 12,50 \times 1,00 = 12,50 \text{ €/m}^2$$

$$p3(SUP) = 12,50 \times 1,00 = 12,50 \text{ €/m}^2$$

4. TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MCA

Prezzo e caratteristica	Subject					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ]		35.000,00		55.000,00		40.000,00

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



CDAT)	(0-12)	- 348,00	(0-7)	- 320,60	(0-1)	-33,00
(SUP)	(Mq 1.900 - Mq 1.800) = Mq 100	1.250,00	(Mq 1.900 - Mq 3.702) = Mq 1.800	-22.500,00	(Mq 1.900 - Mq 1.250) = Mq 650	8.125,00
(Strutt)	-----	-----	-----	-----	-35%	- 16.830,00
Prezzo corretto	35.900,00		32.179,00		31.260,00	

$$€ 35.900,00 + 32.179,00 + 65.249,00) / 3 = € 33.114,00$$

Applicando i *coeff. Correttivi* come da - *Tabella delle Caratteristiche estrinseche ed intrinseche (tabella 5)*:

Caratteristica	Indicemercantile
Giacitura: buono	1.00
Accesso: <i>buono</i>	1.00
Forma: <i>Regolare</i>	1.00
<i>Ubicazione: Normale</i>	0.95
<i>Ampiezza: Medio appezzamento</i>	1.00

sia:

$$\text{Più probabile valore di mercato} = € 33.114,00 \times 0.95 = € 31.458,00$$

5. Verifica di congruenza con i – VALORI FONDIARI MEDI -

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq di € 16,56 così come stimato ed il prezzo medio riportato sul - *Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 – per la Provincia di Salerno – Zona 1: Agro nocerino-sarnese – parte pianeggiante*, pari ad € 12,30/mq (123.300,00/Ha).

Tenuto conto delle reali condizioni di mercato nelle libere trattazioni e della condizione secondo le quali i prezzi riportati, rappresentano valori di riferimento standard che non tengono conto delle specifiche peculiarità dei fondi, si ritiene che il dato stimato con il metodo MCA si allinea ed aderisce con il valore di riferimento pubblicato. *

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 1

Valore di mercato più probabile LOTTO 1

<i>LOTTO 1</i>	<i>Procedimento</i>	<i>Valore €</i>
	<u>Market Comparison Approach</u>	
Fl.3 p.IIa 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.IIa 237 sub. 1, Fl.3 p.IIa 241 sub. 1 e Fl.3 p.IIa 824 sub. 1	circa €	49.000,00
Totale	circa €	49.000,00

LOTTO 2

Valore di mercato più probabile LOTTO 2

<i>LOTTO 2</i>	<i>Procedimento</i>	<i>Valore €</i>
	<u>Market Comparison Approach</u>	
Fl.3 p.IIa 817,821,358,236	circa €	31.458,00
Totale	circa €	31.458,00

* Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590

6. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Il Valore di mercato così come stimato, è stato adeguato con abbattimento forfettario del 10% per:

- *la 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
- Da cui:

Più probabile Valore di mercato LOTTO 1

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1	c.a. €	49.000,00
<i>Abbattimento forfettario del 10%</i>	- c.a. €	4.900,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	c.a. €	44.100,00

Più probabile Valore di mercato LOTTO 2

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	c.a. €	31.458,00
<i>Abbattimento forfettario del 10%</i>	- c.a. €	3.145,80
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	c.a. €	28.312,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa



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**

63

La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta essere nel comune di San Marzano sul Sarno, alla Via VI Traversa G. Marconi, 24, come da – **Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 9)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Sarno (SA).

Circa il “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l’- **Agenzia delle Entrate di Salerno, (Allegato 12)**, non risultano registrati a nome del soggetto esecutato, contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili in questione.

Con riferimento allo stato civile dell'esecutato, è stato acquisito presso il Comune di Sarno, l’**Estratto di matrimonio (Allegato 11)** dal quale risulta che Omissis si è sposato con la signora Omissis, il giorno 9 settembre 1989. Non è riportata alcuna annotazione sul documento rilasciato.

6. CONCLUSIONI

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, la scrivente conclude in sintesi, che il lotto di vendita consiste in 2 LOTTI, così composti:

- **Lotto 1:** di Proprietà del soggetto esecutato, Sig. **Omissis**, nato a Omissis, per la **quota di 1/1 dell'intero**, ubicato nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla Via VI Traversa G. Marconi, 24. Esso si compone di:

1) Abitazione/Appartamento riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio 3, p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano T**, della superficie commerciale vendibile di mq 100.16. La planimetria oggi dell'immobile è difforme dai grafici di progetto originari e dalla visura planimetrica depositata presso l'Ag. Delle Entrate – Territorio di Salerno. I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di: a) - *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/24751 e b) - atto di compravendita per notar DI LIEGRO DOMENICO del*

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



10/12/2008, rep. 677/544, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 16/12/2008 ai nn.50979/37362.

64

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "market Comparison Approach" o "metodo del confronto del mercato", applicando dati di compravendita, è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*. Tale valutazione ha condotto al VALORE DI MERCATO per il lotto 1 di vendita pari a:

- **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO è pari ad € 49.000,00 (quarantanovemila/00);**

- **PREZZO A BASE D'ASTA è pari ad € 44.100,00 (quarantaquattromilacento/00).**

- **Lotto 2:** Proprietà del soggetto esecutato, Sig. **Omissis**, Omissis, per la **quota di 1/1 dell'intero**, ubicato nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla Via VI Traversa G. Marconi. Esso si compone di **terreni agricoli riportati al CT del Comune di San Marzano sul Sarno al Foglio 3, p. lle n. ri: 236, 358, 821,817, della** superficie catastale complessiva di mq 1.900 (Are 19.00). Le p. lle sono censite in mappa castale del Comune di San Marzano sul Sarno come depositato presso l'Ag. delle Entrate – Territorio di Salerno. I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di - *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 28/11/1979 ai nn.28146/24751.*

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "market Comparison Approach" o "metodo del confronto del mercato", applicando dati di compravendita, è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*. Tale valutazione ha condotto al VALORE DI MERCATO per il lotto 2 di vendita pari a:

- **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO è pari ad € 31.458,00 (trentunomilaquattrocentocinquantotto/00);**

- **PREZZO A BASE D'ASTA è pari ad € 28.312,00 (ventottomilatrecentododici/00).**

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



A questo punto la scrivente, ringraziando la **S.V.I.** per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 65 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

6.ELENCO ALLEGATI

[Allegato 1](#): Verbale di sopralluogo;

[Allegato 2](#) : Rilievo fotografico,

[Allegato 3](#): Visure storiche e attuali;

[Allegato 4](#) : Estratto di mappa e Planimetrie catastali

[Allegato 5](#):Atto notorio;

[Allegato 6](#): Grafici dello stato di fatto - Difformità planimetriche;

[Allegato 7](#):Documentazione rilasciata dall'Uff. Tec.;

[Allegato 8](#): Certificato di destinazione Urbanistica;

[Allegato 9](#): Cert. Residenza storico;

[Allegato 10](#): Estr. di atto di matrimonio;

[Allegato 11](#): Ispezioni ipotecarie;

[Allegato 12](#): Risposta Agenzia delle Entrate;

[Allegato 13](#): Ricevute di invio alle Parti.

Con osservanza
Nocera Inferiore, lì 24.10.2023

L'esperto



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
- cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



