

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. N. 139/2021**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa M. TROISI**



---

**PERIZIA DI STIMA**

---



**Creditore Procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.**

**Debitore Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXX**

Nocera Inferiore, lì 14.10.2023

**Il tecnico**

*Dott. Agr. Rossella Robusto*



**1. PROMESSA**



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. 139/2021** tra:

**PRELIOS CREDIT SOLUTION** (*Creditore Procedente*)

e

**XXXXXXXXXXXXXX** (*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 Relazione Di Stima:

Indice dei **paragrafi**:

<b>1) Premessa e mandato</b>	Pag. 2
<b>2) Controllo preliminare</b>	Pag. 3
<b>3) Quesiti</b>	Pag. 4
<b>4) Risposta ai quesiti</b>	Pag. 5
- Diritti reali dei beni	Pag. 5
- Descrizione Lotto	Pag. 11
- Identificazione catastale	Pag. 33
- Schema sintetico-descrittivo	Pag. 34
- Passaggi di proprietà	Pag. 35
- Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 40
- Stato di possesso	Pag. 40
- Vincoli e oneri giuridici	Pag. 41
- Verifica suolo demaniale	Pag. 42
- Esistenza di pesi e oneri	Pag. 42
- Spese di gestione	Pag. 42
- Valutazione beni	Pag. 42
-Valutazione quota indivisa	Pag. 55
- Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 55
<b>5) Conclusioni</b>	Pag. 55
<b>6) Elenco allegati</b>	Pag. 56

## 2. CONTROLLO PRELIMINARE

### 2.1. 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 precedente, lo stesso ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** in cui vengono indicati gli estremi dell'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente 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. Per una sola delle p. lle pignorate, la n. 938 del Foglio 24, tipologia "Terreno" non sussiste coerenza con la attuale identificazione dei beni ad essa riconducibili, infatti la p.lla n. 938 del Foglio 24, della superficie di mq 1.262, è stata soppressa con - *pratica n. SA0050655, in atti dal 19/02/2014 – FRAZIONAMENTO - presentata il 19/02/2014(n.50655.1/2014* - e da essa si sono originate due p. lle rispettivamente:

- P.lla n. 1514, di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 1.222 m2;
- P.lla n. 1515 di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 40 m2.

Che nulla hanno variato in termini di superficie complessiva e qualità colturale.

Il creditore precedente 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 Sarno (*Allegato 12*) unitamente all'Estratto di Matrimonio (*Allegato 11*) dal quale si evince che l'esecutato è di stato civile: celibe.

**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. 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 sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Nocera Inferiore (SA), il 11/07/1990, 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 dell'**Atto di compravendita del 03.08.2009, rep. 57527/21318, a rogito del Notaio dott. Buonocore Ermanno**, trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai **nn 38177/30421, il 07.08.2009 (Allegato 6)**.

➤ **BENI PIGNORATI**

I beni oggetto del pignoramento si identificano ad oggi, in:

1. ***Abitazione/Appartamento riportato al CF del comune di Sarno, al FOGLIO 24, P.LLA N. 939 SUB. 6 – CAT. A/3;***
2. ***Terreno riportato al CT del comune di Sarno al FOGLIO 24, P.LLA N. 938.***

Sussistono per i beni pignorati difformità, in particolare:

- a) **Per la p.lla n. 938, terreno, di qualità colturale: vigneto e superficie catastale di mq 1.262**, sussiste "difformità formale" tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e ad oggi. Alla data di trascrizione del pignoramento infatti, la particella era già soppressa con - *pratica n. SA0050655, in atti dal 19/02/2014 – FRAZIONAMENTO - presentata il 19/02/2014(n.50655.1/2014* e da essa si sono originate due p. lle rispettivamente:

- **P.lla n. 1514, di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 1.222 m2;**
- **P.lla n. 1515 di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 40 m2.**

Tale variazione catastale è intervenuta prima del pignoramento ed ha avuto solo un carattere meramente nominale nel senso che non ha comportato variazione della planimetria catastale, della superficie complessiva e della qualità colturale.

- b) Per la p.lla n. 939 sub. 6, appartamento, sussiste “difformità sostanziale” ovvero difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale** quale diversa distribuzione attuale dei vani e realizzazione di superficie esterna (balcone), meglio esplicitato alla risposta al **quesito n. 3 e n. 6.**

Al fine di confermare la coerenza della identificazione delle p. lle pignorate con la cartografia catastale, si riporta di seguito la sovrapposizione **delle ortofoto** con le mappe catastali (Catasto-Ortofoto):

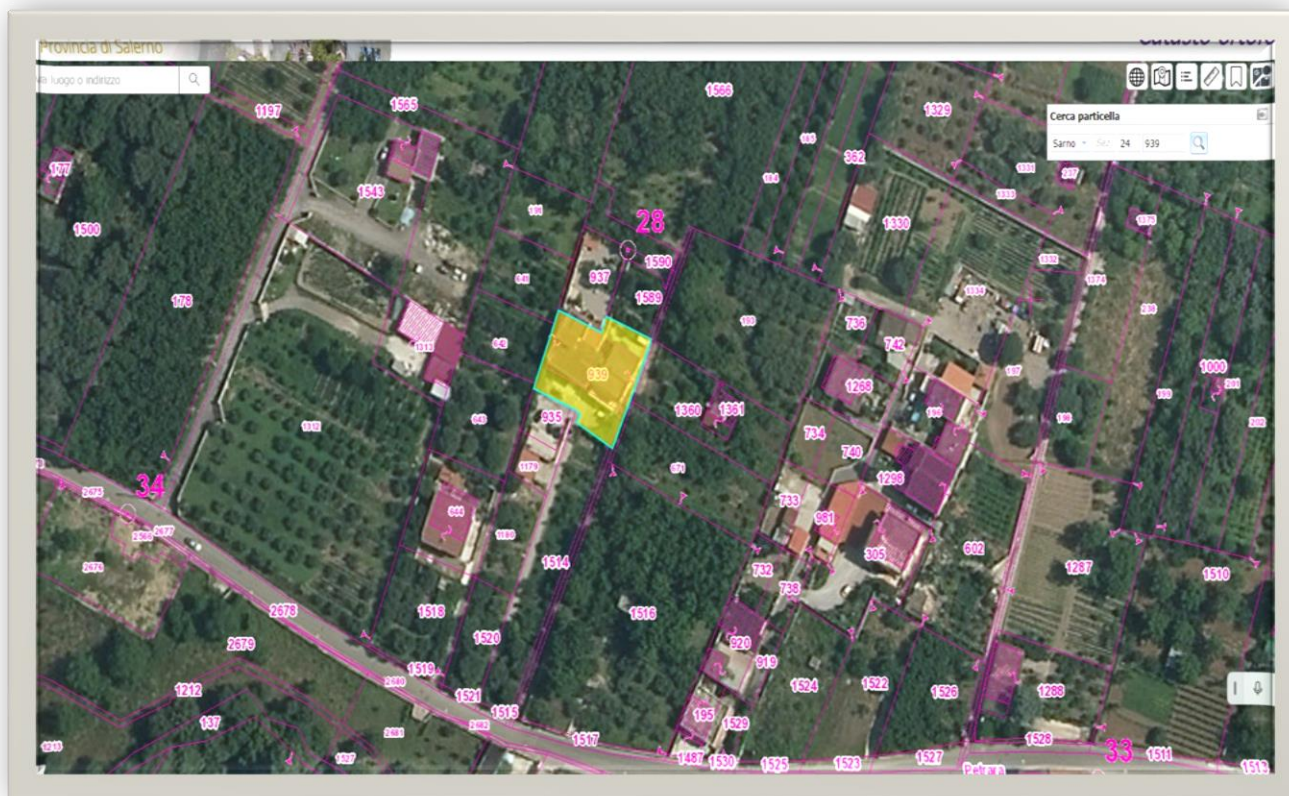


Foto 1: ortofoto p.lla 939 sub 6

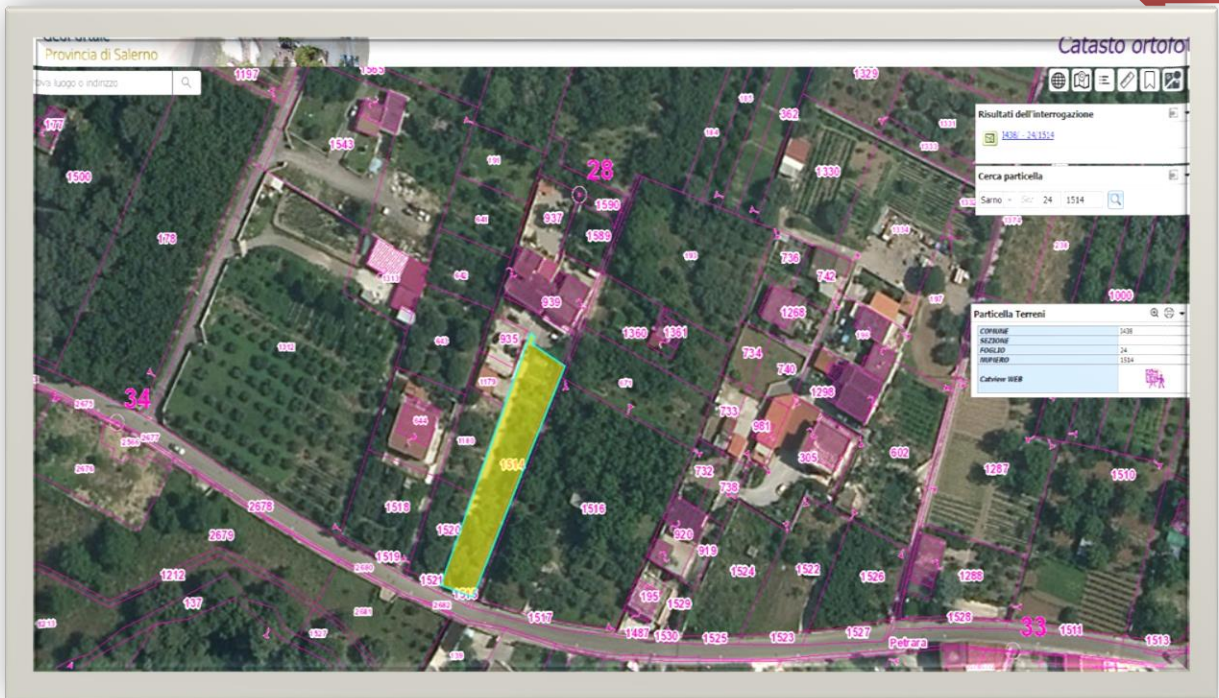


Foto 2: ortofoto p.la 1514



Foto 3: ortofoto p.la 1514

Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di mantenere il lotto pignorato in un **UNICO LOTTO**, nella sua consistenza e destinazione originaria, trattandosi di beni ubicati all'interno di un'area privata con acclarati diritti di accesso e che insieme, aumenterebbero l'appetibilità commerciale di ciascuno in modo complementare, con sicura collocazione sul mercato. Il **lotto è così costituito**:

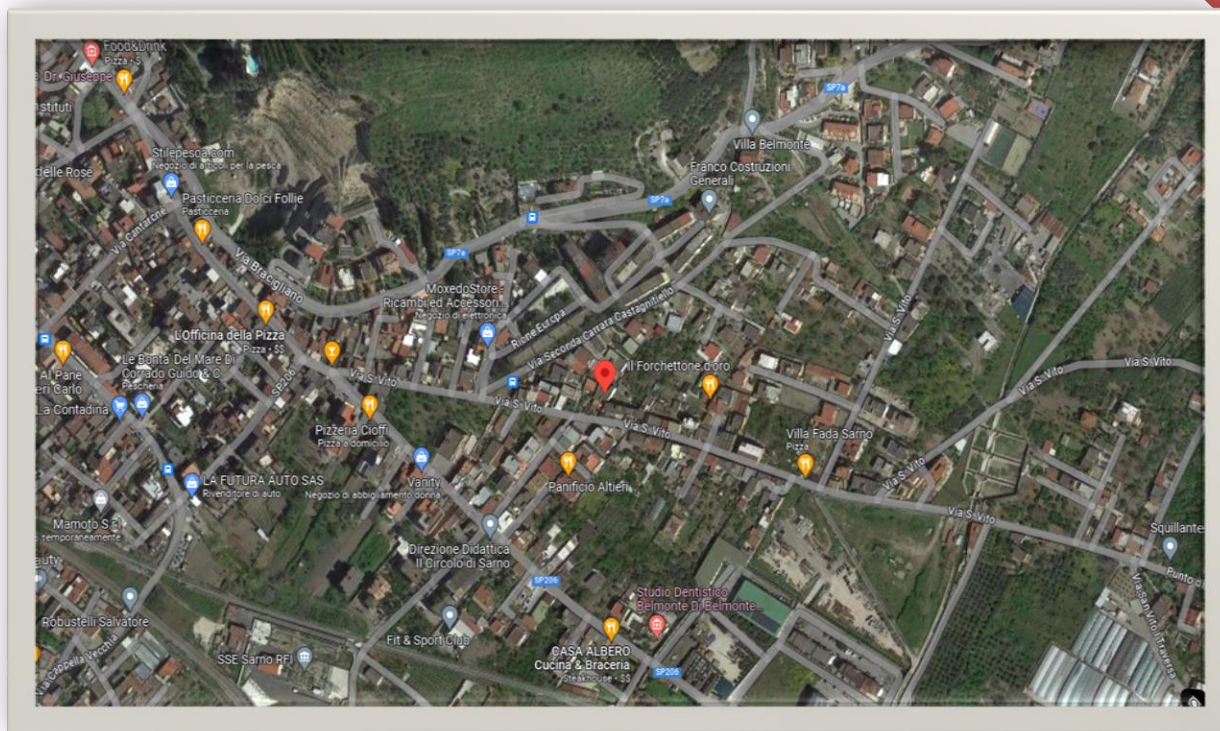


1. **Appartamento riportato al CF - FOGLIO 24, P.LLA N. 939 SUB. 6 – CAT. A/3;**
2. **Terreno riportato al CT - FOGLIO 24, P.LLA N. 1415 (ex 938);**
3. **Terreno riportato al CT - FOGLIO 24, P.LLA N. 1415(ex 938).**

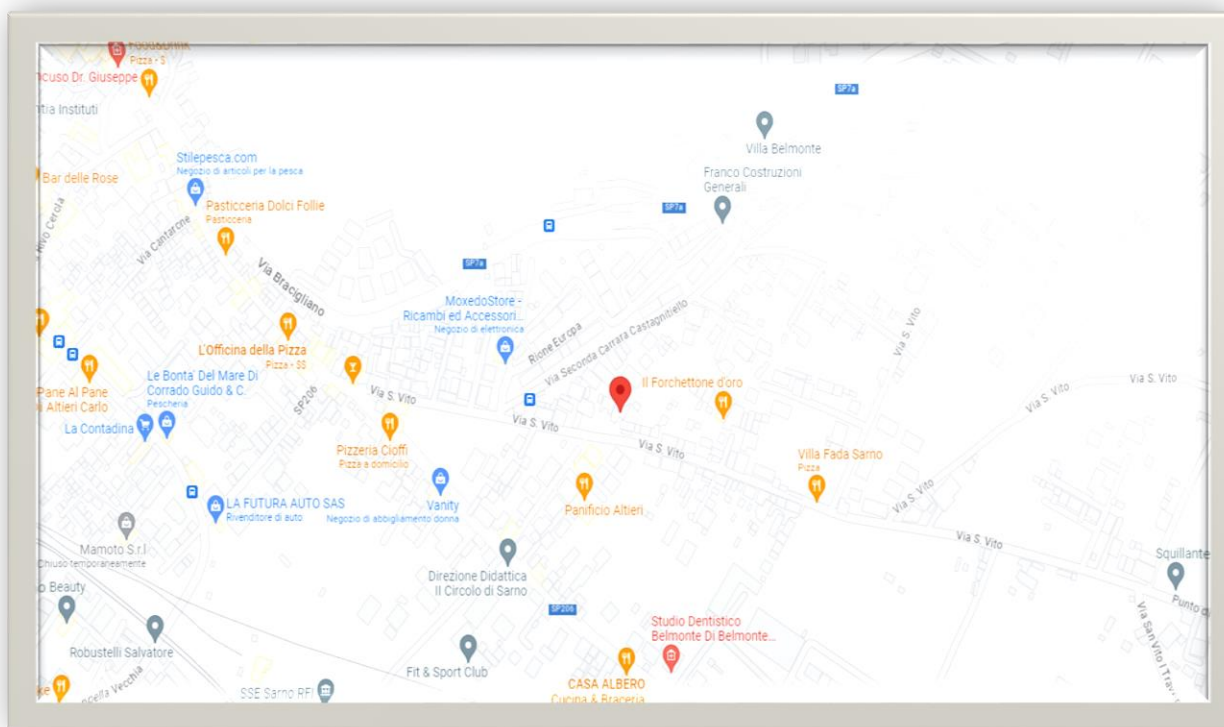
➤ **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione del lotto**

I beni eseguiti sono tutti ubicati nel comune di Sarno (SA), in provincia di Salerno, comune quale centro principale dell'Agro Nocerino Sarnese, ricadente nella parte settentrionale della provincia, territorio a cavallo tra le tre province di Napoli, Avellino e Salerno, in posizione baricentrica rispetto ai capoluoghi campani, sviluppato alle falde del monte Saro e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome.

In particolare, i beni trovansi alla Via San Vio, n.c. attuale 147, parte collinare dell'areale sarnese (*Foto 1*), esterna al centro urbano ma poco lontano da esso, agevolmente raggiungibile. La località di San Vito sorge a 40 metri sul livello del mare e dista 2,53 chilometri dal medesimo comune di Sarno; le strutture pubbliche sono vicine, l'ufficio postale è a circa dieci minuti, la più vicina scuola media a soli sette minuti e la farmacia a soli sei minuti circa. Di seguito l'inquadramento territoriale dei luoghi:



**Foto 4: Inquadramento**



**Foto 5: inquadramento territoriale di Via San Vito**

---

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

➤ **CONFINI**

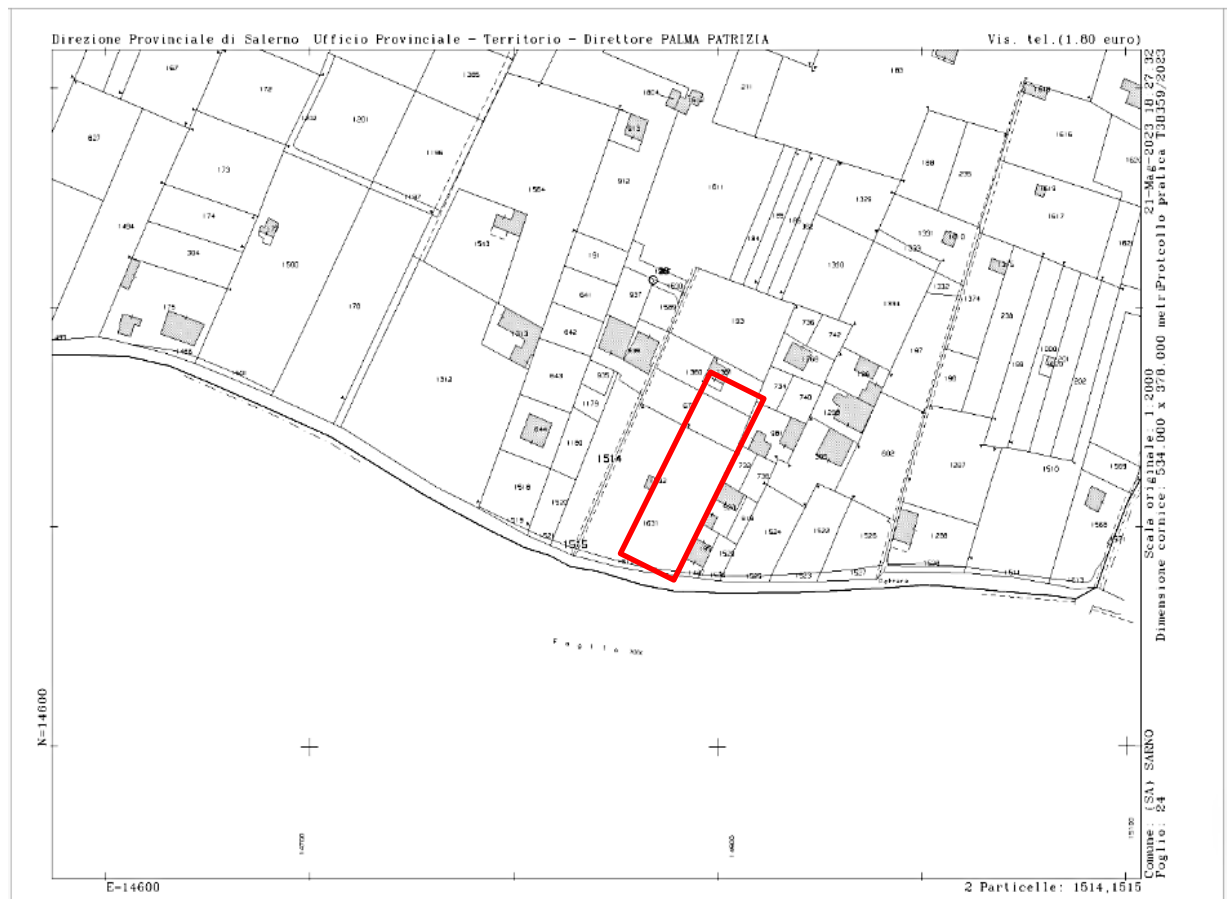
- L'appartamento identificato dal **FOGLIO 24, P.LLA N. 938 SUB. 6**, confina:
  - ✓ **A nord**, con p.lla 1589 di altrui proprietà;
  - ✓ **Ad ovest** con p.lla 935 e 938 di altrui proprietà;
  - ✓ **A sud** con p.lla 1514 stessa ditta catastale (via di ingresso all'immobile);
  - ✓ **Ad est** con p.lla 1360 e 671 di altrui proprietà.
  
- Il terreno identificato dal **FOGLIO 24, P.LLA N. 1514**, confina:
  - ✓ **A nord**, con p.lla 939 stessa ditta catastale;
  - ✓ **Ad ovest** con p.lla 1180 di altrui proprietà;
  - ✓ **A sud** con p.lla 1515 stessa ditta catastale;
  - ✓ **Ad est** con p.lla 1516 di altrui proprietà.
  
- Il terreno identificato dal **FOGLIO 24, P.LLA N. 1515**, confina:
  - ✓ **A nord**, con p.lla 1514 stessa ditta catastale;
  - ✓ **Ad ovest** con p.lla 1521 di altrui proprietà;
  - ✓ **A sud** con p.lla la via San Vito;
  - ✓ **Ad est** con p.lla 1517 di altrui proprietà.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

- 1) **Catasto Fabbricati: FOGLIO 24, P.LLA N. 938 SUB. 6,**
- 2) **Catasto Terreni: FOGLIO 24, P.LLA N. 1514(ex 938);**
- 3) **Catasto Terreni: FOGLIO 24, P.LLA N. 1515(ex 938)**

Gli immobili sono censiti in mappa catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Estratto di mappa - Allegato 4):



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**

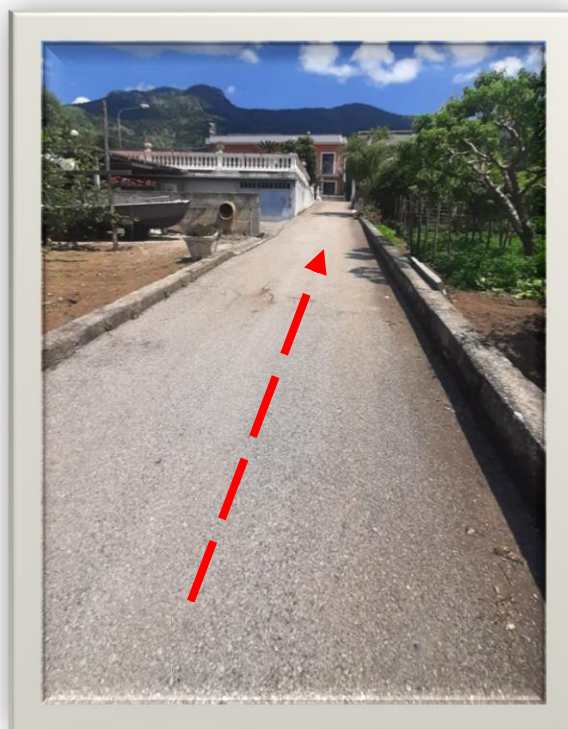
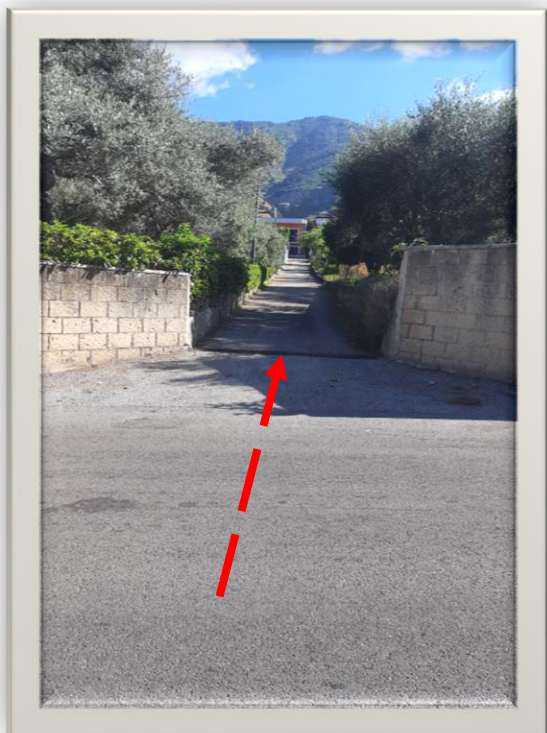
**UNICO LOTTO**

Il **lotto** si compone dei seguenti beni:

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Superficie catastale mq	categoria
1) Appartamento	Fabbricati	24	939	134	143	A/3
Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Superficie catastale mq	Qualità colturale
2) Terreno	Terreni	24	1514	----- --	1.222	Vigneto
3) Terreno	Terreni	24	1515	----- --	40	Vigneto

➤ **Accesso ai beni**

All'intero lotto si accede dalla via San Vito, n. 147, a mezzo di stradina-corte (*Foto 6*) che in forma lineare, in direzione ovest-est, conduce prima ai terreni e poi al fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata (*Foto 6*):



**Foto 6 e 6a: Accesso da Via San Vito**

In particolare, all'appartamento si accede a mezzo di scala scoperta esterna posta sul lato nord del fabbricato (*Foto 7*):



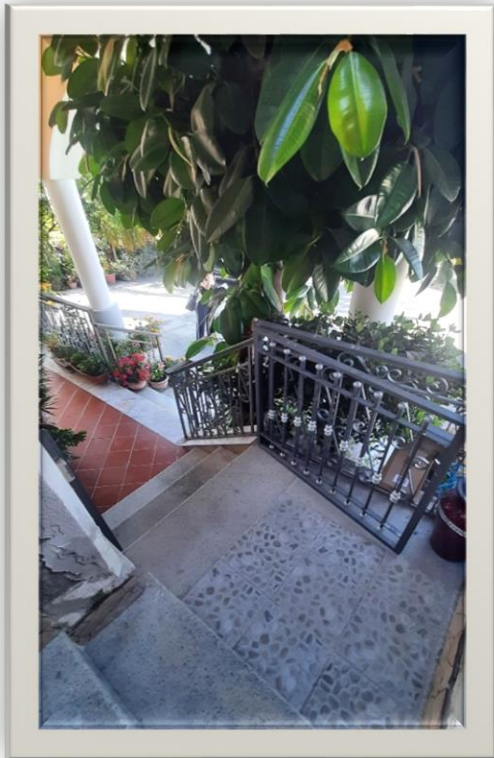
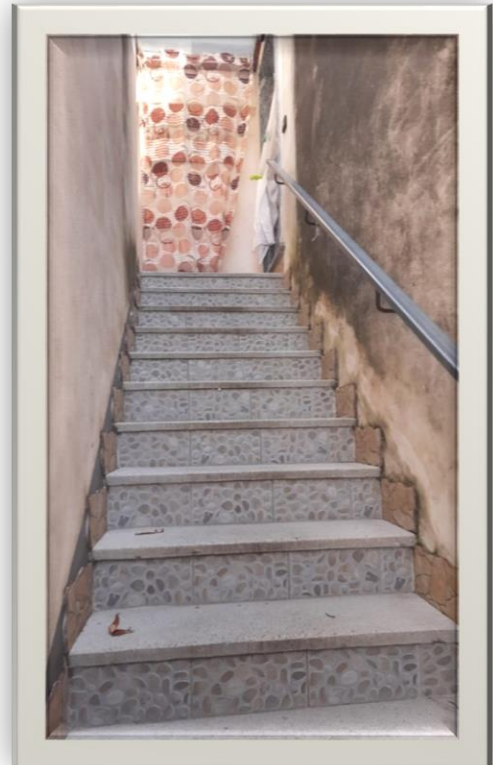


Foto 7-8  
e 9:  
Accesso



all'abitazione-p.lla 939 sub 6

➤ DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE RISPETTIVE U.I.

---

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

**Appartamento: Foglio 24 - p.lla 939 sub 6**

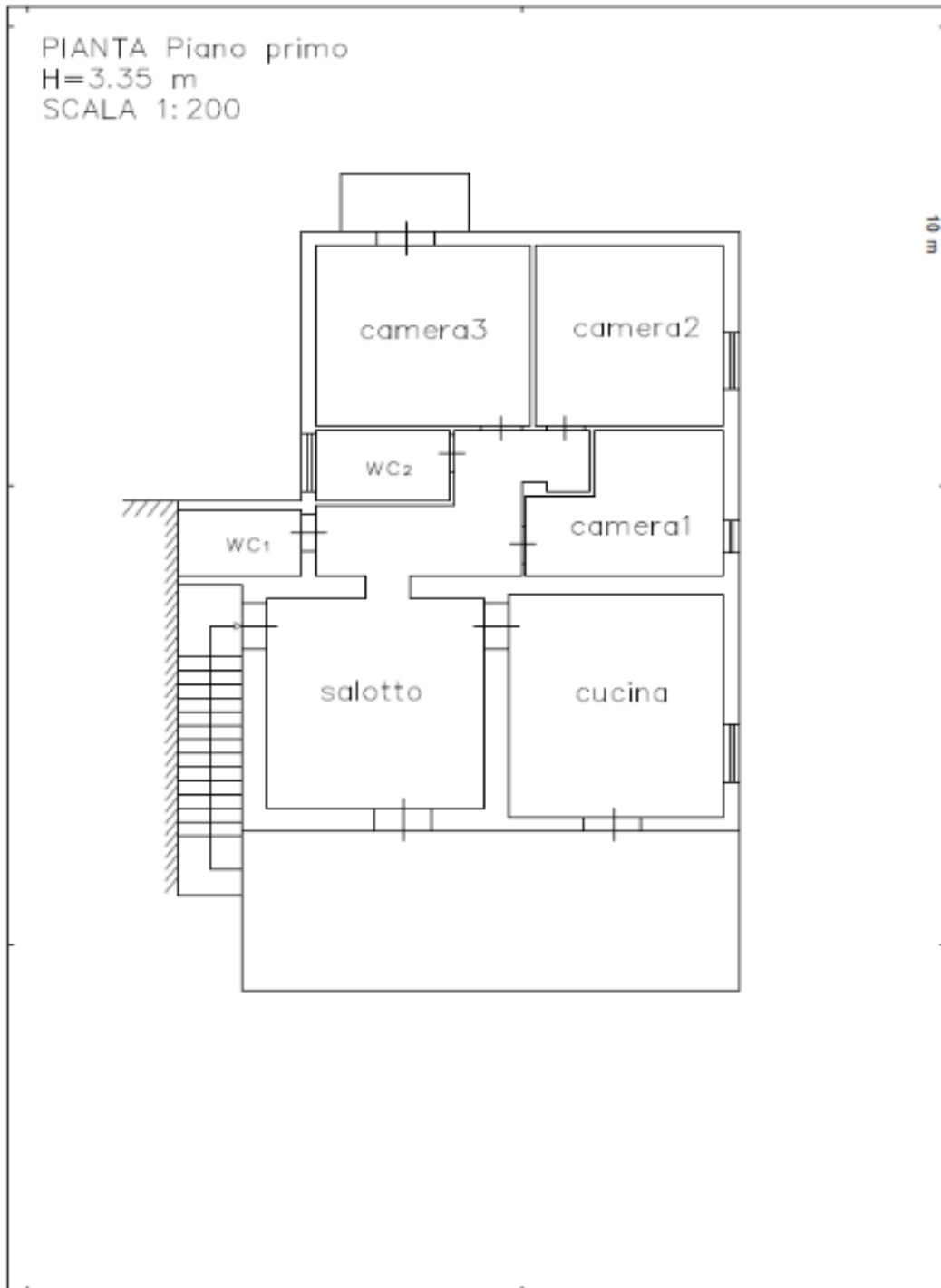
Il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo. Al piano primo trovasi il bene esecutato (***p.lla 939 sub 6***), al quale si accede a mezzo di scala esterna in muratura disposta sul lato nord del fabbricato e composta da 17 gradini della larghezza di m 1.05.

In particolare l'appartamento pignorato è così internamente, planimetricamente distribuito:

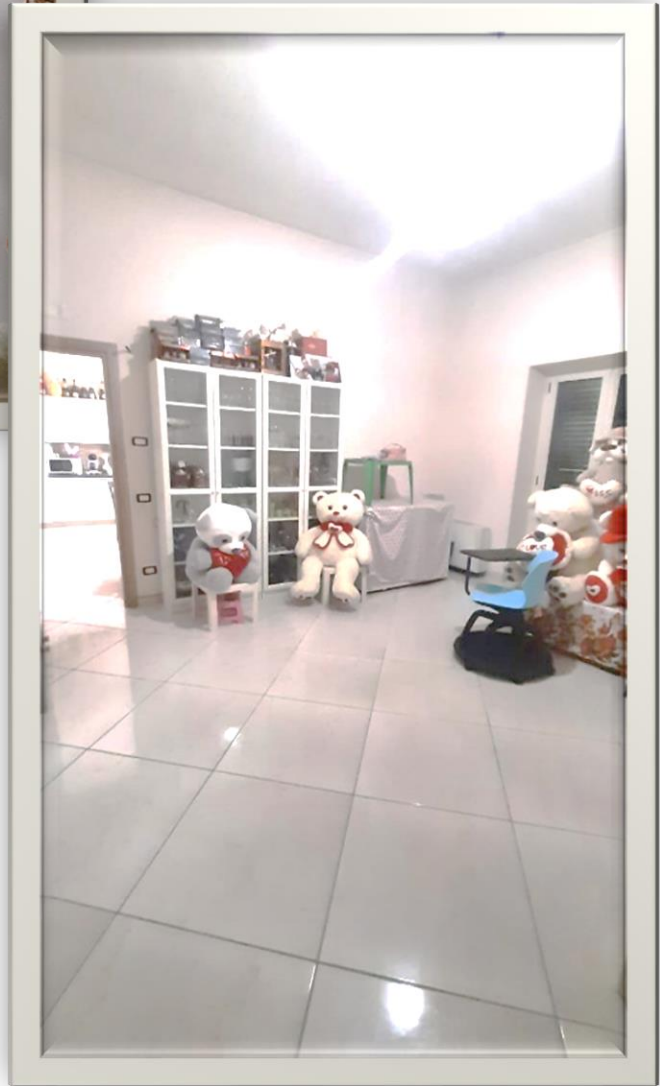
- ✓ La porta di ingresso apre ad un ampio soggiorno\_ della superficie di mq 19.95, da cui si accede al vano cucina della superficie di mq 21.20. Entrambi i vani sono dotati di accesso al terrazzo prospiciente il lato ovest del fabbricato, terrazzo della superficie di mq 34.30;
- ✓ Dal soggiorno, a mezzo di corridoio della superficie di mq 11.00, si accede alle camere da letto ed ai bagni, in particolare, alla camera 1, come indicato in grafico planimetrico elaborato dello stato di fatto, , della superficie di mq 10.65, camera 2 di mq 15.00, entrambe dotate di finestra con esposizione a sud e camera 3, di mq 17.15, quest'ultima dotata di balcone prospiciente il lato est del fabbricato della superficie di mq 3.20;
- ✓ Sono presenti due bagni, rispettivamente della superficie di mq 3.60 e mq 4.10 quest'ultimo dotato di vano finestra,

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

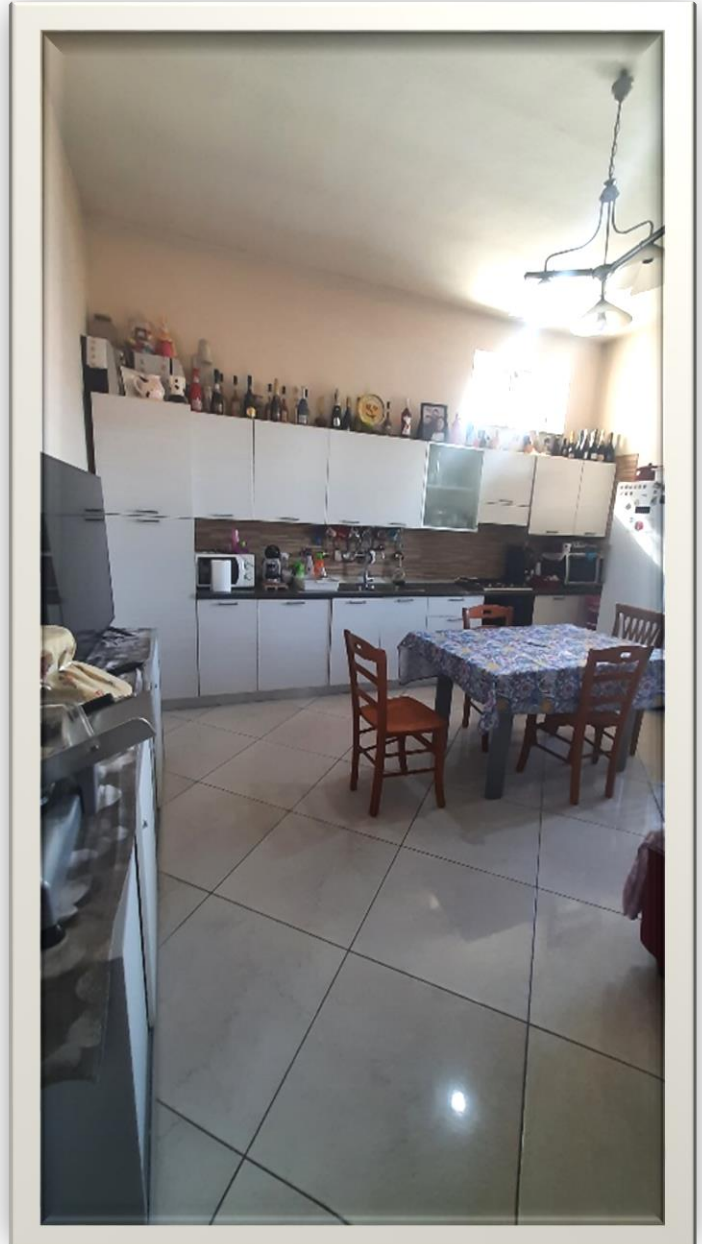
oggi:



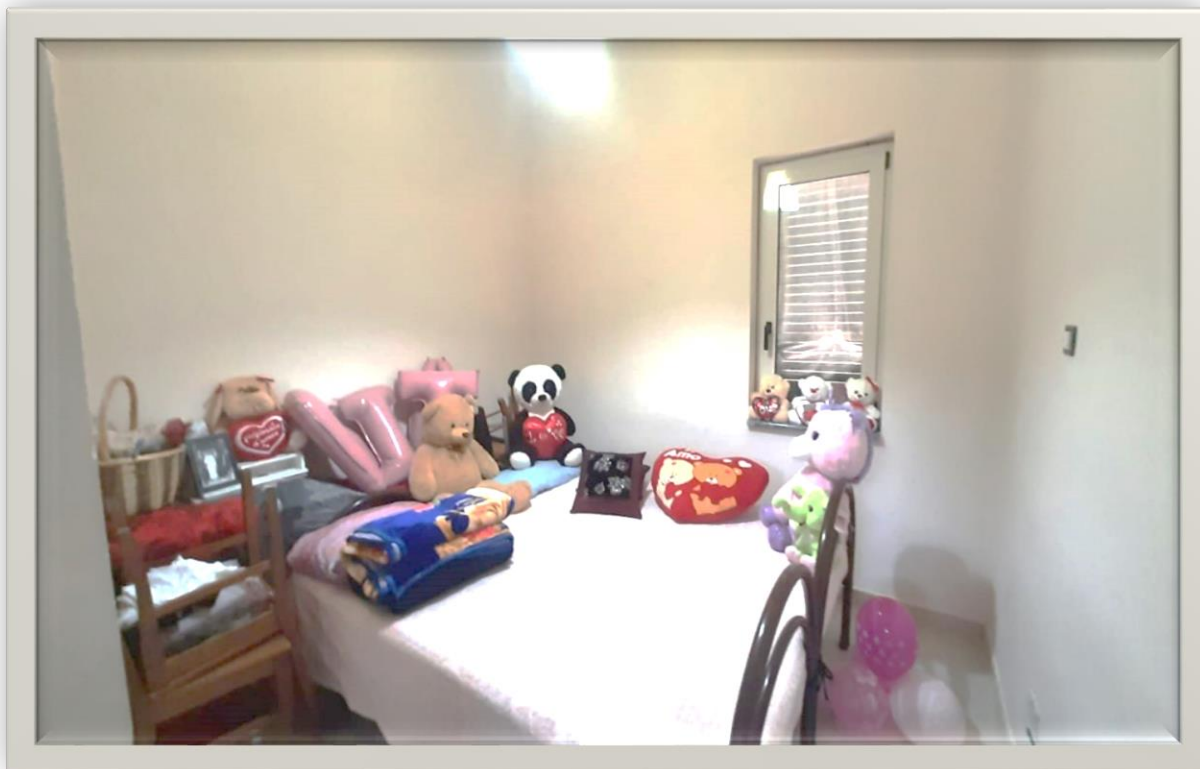
**Planimetria Attuale**



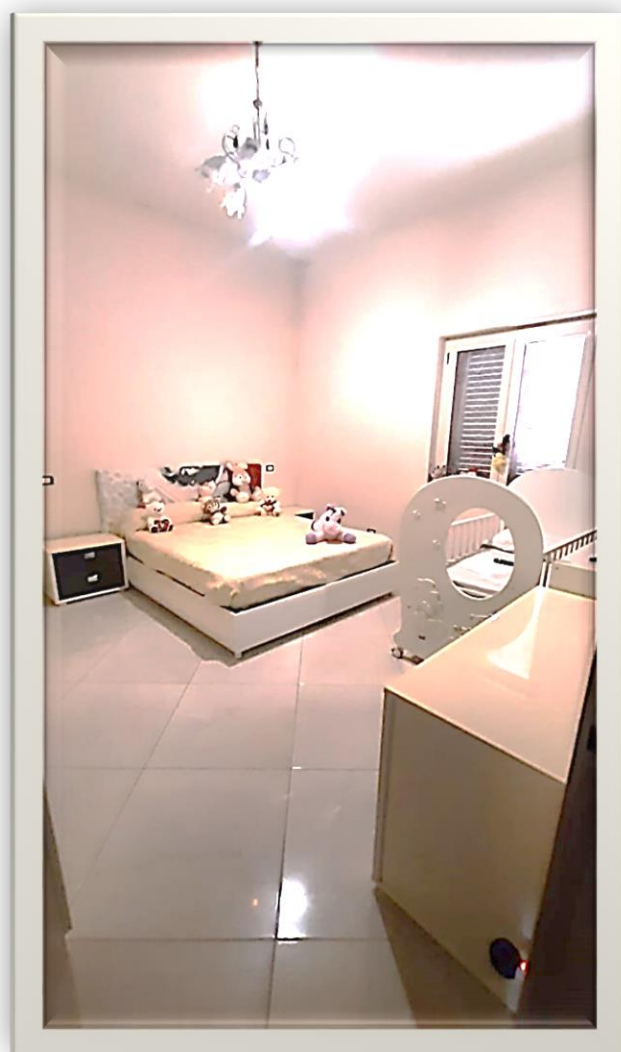
**Foto 10 11: Soqgiorno**



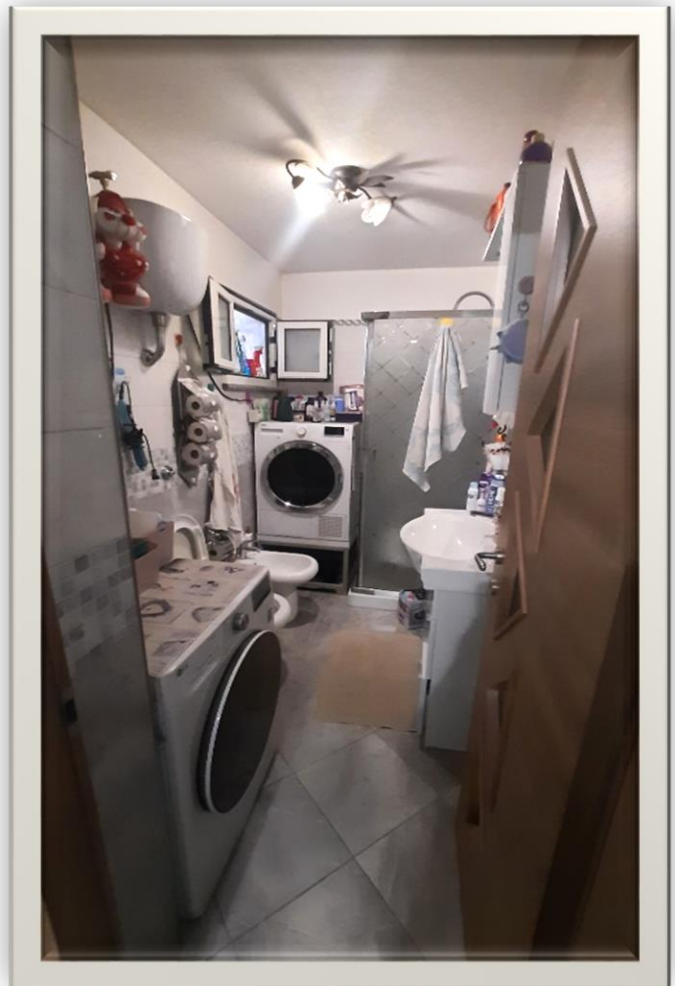
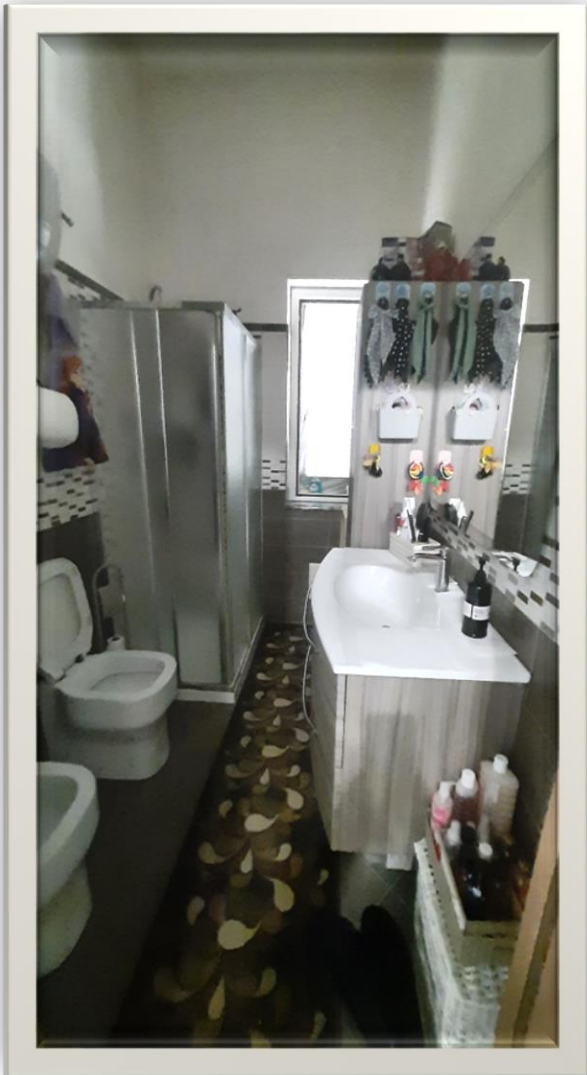
**Foto 12 e 13: Cucina e accesso balcone lato sud**



**Foto 14 e 15 : Disimpegno e Camera**



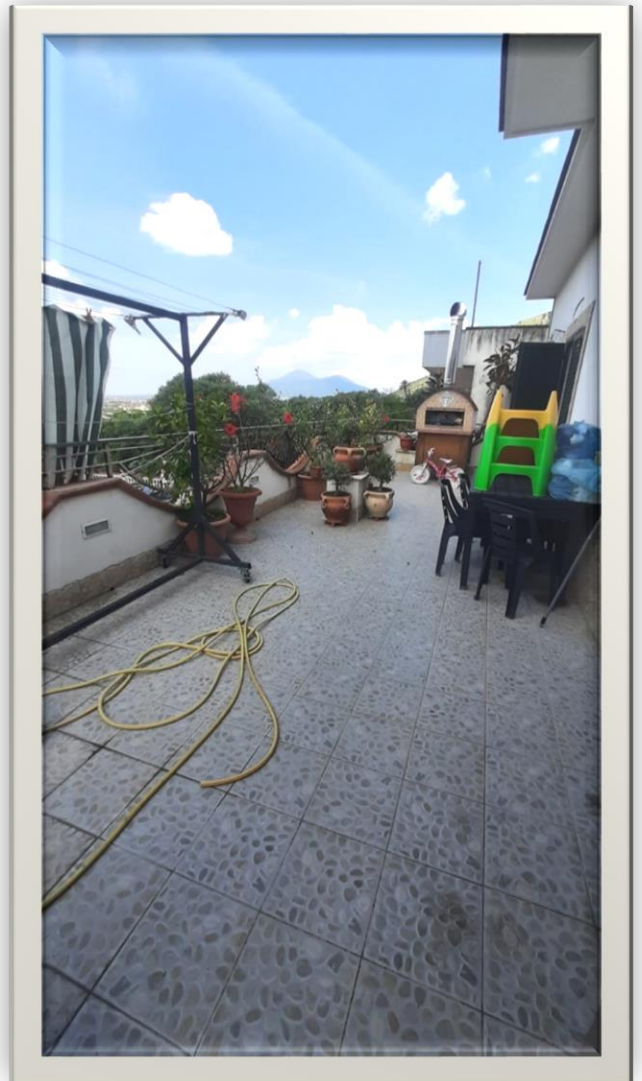
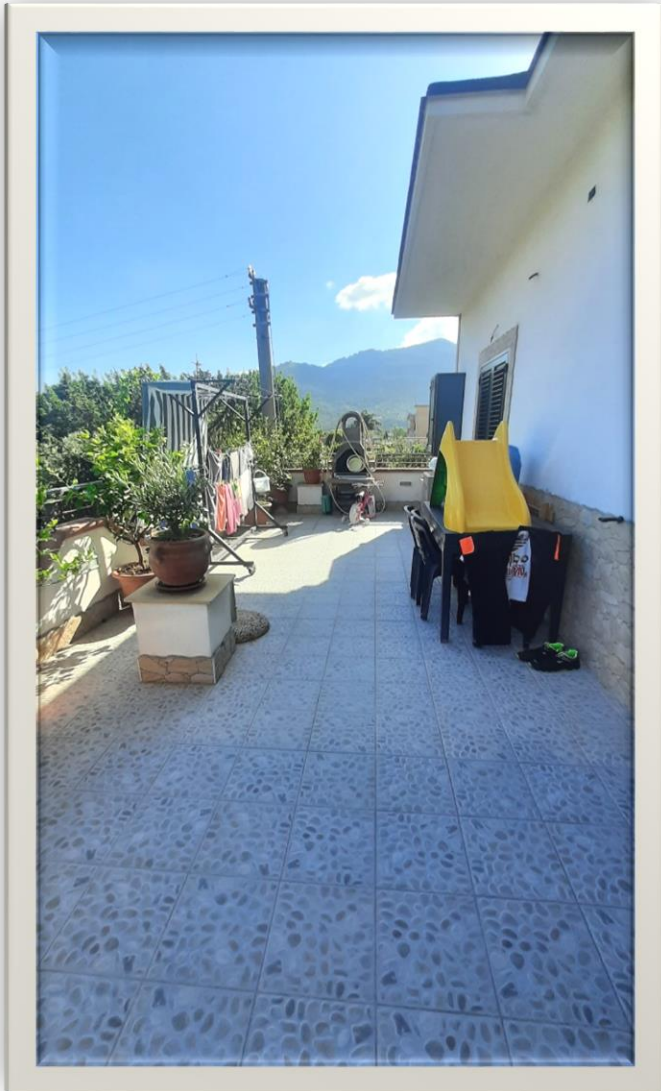
**Foto 16 e 17: camere**



**Foto 18 e 19: Bagno 1 e 2**

ESTERNO

22



**Foto 20 e 21: balcone lato sud**

**Terreni: Foglio 24 - p.lle 1514 e 1515**

I terreni consistono in due particelle tra loro confinanti e contigue tanto da creare un unico fondo omogeneo. Il fondo non consiste propriamente in un “vigneto”, ospita infatti piante da frutto di diversa specie ed ortaggi stagionali, in buona vegetazione e stato fitosanitario. Esso è ben manutentivo.



**Foto 22 e 23: terreni**

➤ **STRUTTURE E FINITURE**

**Appartamento: Foglio 24 - p.III 939 sub 6**

**- 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 "fabbricato ad uso civile" con ampia corte intorno, balcone e terrazzo interamente pavimentati con piastrelle in segato di marmo; è presente una scala esterna in muratura posta sul lato nord del fabbricato, composta da n.17 gradini con piano di calpestio in marmo.

**- 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 altrettanto colore chiaro sulle pareti ad eccezione dei servizi igienici le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica;

**Infissi:** gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro semplice, provvisti di avvolgibili in pvc.

**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'appartamento non è dotato 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 discreto stato conservativo, privo di particolari rifiniture strutturali ed ornamento di pregio.

**MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE**

**Appartamento: Foglio 24 - p.lla 939 sub 6**

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)*, quest'ultima pari alla somma di:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero (100%);
- b) Superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (25%);

<b>Tabella 1: Superficie utile calpestabile APPARTAMENTO</b>	
<b><u>Piano 1°</u></b>	
<b>Ambiente Interno</b>	<b>Superficie Mq</b>
Camera1	10.65
Camera 2	15.00
Camera 3	17.15
Soggiorno	19.95
Cucina	21.20
Bagno 1	3.60
Bagno 2	4.10
Corridoio/disimpegno	11.00
<b>Totale</b>	<b>103.00</b>
<b>Ambiente esterno</b>	<b>Superficie Mq</b>
Balcone lato sud-ovest	34.30
Balcone lato est	3.20
<b>Totale</b>	<b>140,00</b>

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

Ambienti	Superficie Mq
Interno (100%)	103.00
Muri (10%)	10.30
Balcone lato sud-ovest (25%)	9.00
Balcone lato est	01.00
<b>Totale</b>	<b>123.00</b>

**Terreni: Foglio 24 - p.lle 1514 e 1515**

**Tabella 3: Superficie Commerciale Vendibile TERRENI**

Ambiente	Superficie Mq
terreno	1.222
terreno	40
<b>Totale</b>	<b>1.262</b>

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

Balconi:25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

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

\*\*\* Locali accessori (non collegati ai vani principali): 25% altezza minima di mt 1,50

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

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

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

Tipologia	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consistenza catastale Mq
<b>Abitazione</b>	24	939	6	A/3	1	138
Tipologia	Foglio	P.IIa	sub	Qualità colturale	Cl.	Consistenza mq
Terreni	24	1514	-	Vigneto	1	1.222
Terreni	24	1515	-	Vigneto	1	40

➤ **STORIA CATASTALE**

**Appartamento: Foglio 24 - p.IIa 939 sub 6**

Il bene ha mantenuto lo stesso identificativo nel tempo, esso infatti come da consultazione delle *visure catastali* estratte presso l' - Agenzia delle Entrate di Salerno - (*Allegato 3: Visure catastali storiche*), si riconducono alla sola **particella originaria di terreno su cui insiste, identificata dal Foglio 24, n. 939** dalla quale si è originata la **particella n. ro 939 sub. 6**.

Per esso è depositata la planimetria presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno (*Allegato 4: Planimetrie*)

Data presentazione: 18/07/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37503 - Richiedente: RBSRSL69558F912X

MODULARIO  
F. rg. /and 407

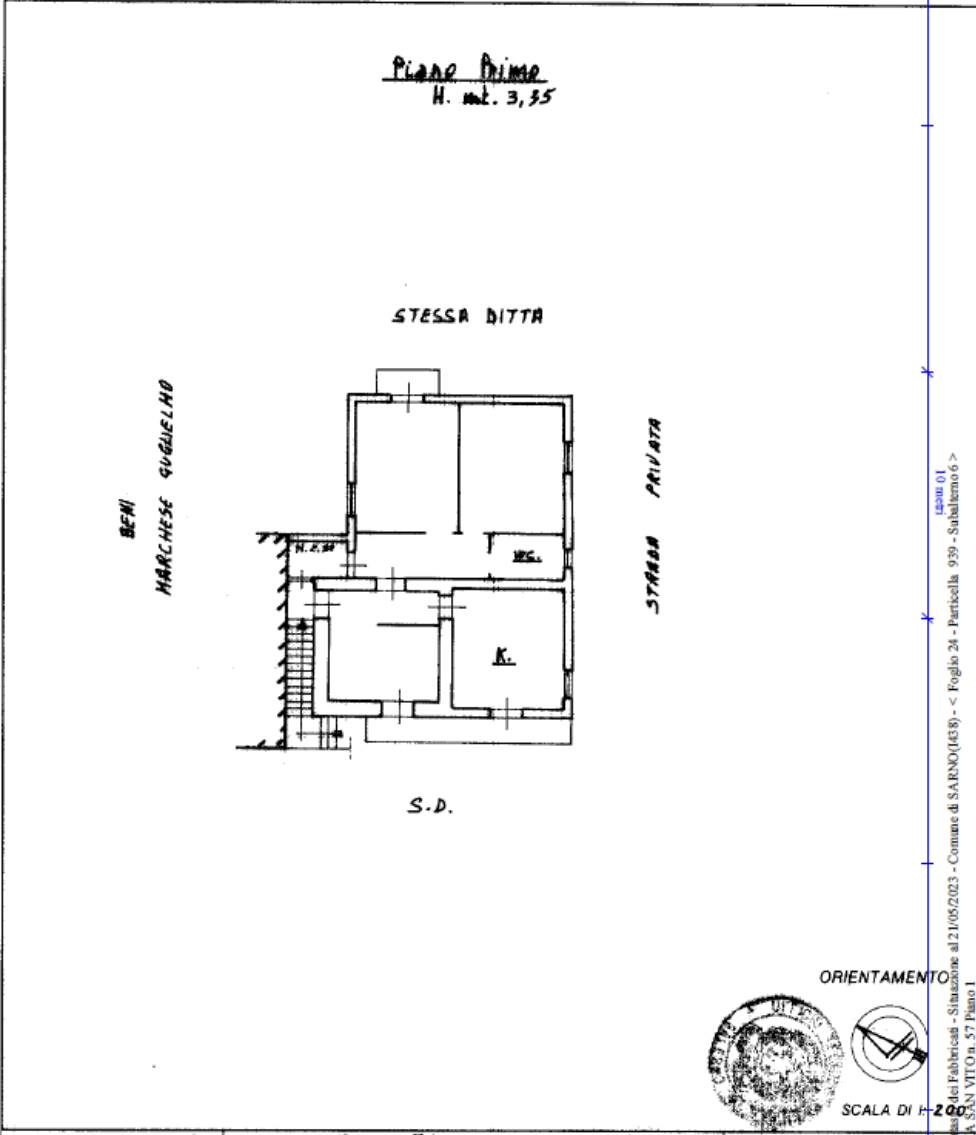


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SARNO via S. VITO civ. 57



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 21/05/2023 - Comune di SARNO(CE) - < Foglio 24 - Particella 939 - Subaltemo 6 >  
M. SAN VITO n. 57 Piano 1

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal ING. FASOLINO  
 Utile per la variazione  (Foto, cognome e nome)  
ANNUNZIATA ANGELO  
 Data presentazione: 18/07/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37503 - Richiedente: FASOLINO  
 Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: 24 - Particella: 939 - Subaltemo: 6  
 F. SA della provincia di SALERNO n. 1078  
 A. 939 sub. 6 110. 41 18/07/1996

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria p.IIa 939 sub. 6

D seguito la sequenza storica catastale:

- Costituzione del 18/07/1996 in atti dal 28/10/1997 (n. 337.1/1996);
- Dati di classamento: COSTITUZIONE del 18/07/1996 in atti dal 28/10/1997 (n. 337.1/1996) Notifica n. 6229/1997;
- Dati di superficie: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/07/1996, prot. n. 000000337.

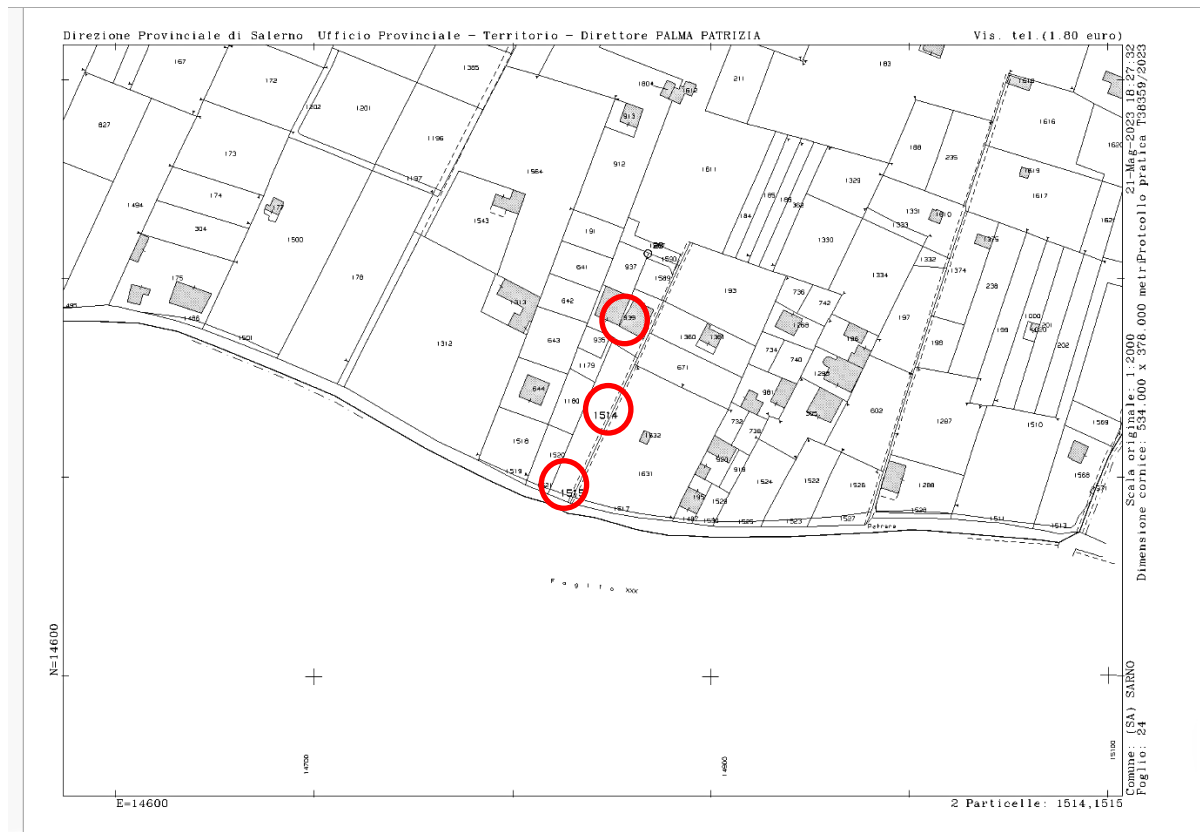
Sussiste per esso, la **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali attuali.

**Terreni: Foglio 24 - p.lle 1514 e 1515**

Le particelle non **hanno mantenuto lo stesso identificativo nel tempo**, esse infatti come da consultazione delle *visure* catastali storiche estratte presso l'- Agenzia delle Entrate di Salerno - ([Allegato 3: Visure catastali storiche](#)), erano entrambe originariamente identificate dal solo **mappale 938, terreno di qualità colturale: vigneto e superficie catastale di mq 1.262**; successivamente con - *Variazione in soppressione del 19/02/2014, pratica. SA0050655, in atti dal 19/02/2014 – FRAZIONAMENTO - presentato il 19/02/2014(n.50655.1/2014) – la particella 938 è stata soppressa e si sono originate le p. lle attuali così identificate:*

- **Foglio 24, P.lla n. 1514, di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 1.222 m2;**
- **Foglio 24, P.lla n. 1515 di qualità colturale: VIGNETO della superficie di 40 m2.**

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



Catasto -Estratto di mappa

➤ **STORIA CATASTALE EX 938 – ATTUALI p. lle n. ri 1514 e 1515**

- Dati identificativi: Dall’impianto al 02/07/1996 - Immobile predecessore Comune di SARNO (SA): Foglio 24 Particella 553 - Impianto meccanografico del 30/11/1974;
- Dal 02/07/1996 al 19/02/2014 l’Immobile predecessore riportato al Comune di SARNO (SA), Foglio 24 Particella 938 - frazionamento del 02/07/1996, in atti dal 02/07/1996 (n. 3518.2/1996); sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 24 Particella 553 Foglio 24 Particella 940 Foglio 24 Particella 939;
- Dal 19/02/2014 l’Immobile attuale è riportato al Comune di SARNO (SA), Foglio 24, Particella 1514 - Frazionamento del 19/02/2014 - Pratica n. SA0050655, in atti dal

19/02/2014 presentato il 19/02/2014 (n. 50655.1/2014). Sono stati inoltre variati/soppressi altri immobili in numero elevato per essere riportati in relazione (cfr. visura catastale storica);

- Dati di classamento: dall'impianto al 02/07/1996 l'Immobile predecessore riportato al Comune di SARNO (SA), Foglio 24, Particella 553, - Particella con qualità: VIGNETO di classe 01, Superficie: 1.961 m2 - Impianto meccanografico del 30/11/1974;
- Dal 02/07/1996 al 19/02/2014 l'Immobile predecessore riportato al Comune di SARNO (SA), Foglio 24 Particella 938 - Particella con qualità: VIGNETO, di classe 01, Superficie: 1.262 m - Frazionamento del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 (n. 3518.2/1996);
- Dal 19/02/2014, l'Immobile attuale riportato al Comune di SARNO (SA), Foglio 24, Particella 1514 - FRAZIONAMENTO del 19/02/2014 Pratica n. SA0050655 in atti dal 19/02/2014, presentato il 19/02/2014 (n. 50655.1/2014) - Sono stati inoltre variati/soppressi altri immobili in numero elevato per essere riportati in relazione (cfr. visura catastale storica).

➤ **DIFFORMITÀ**

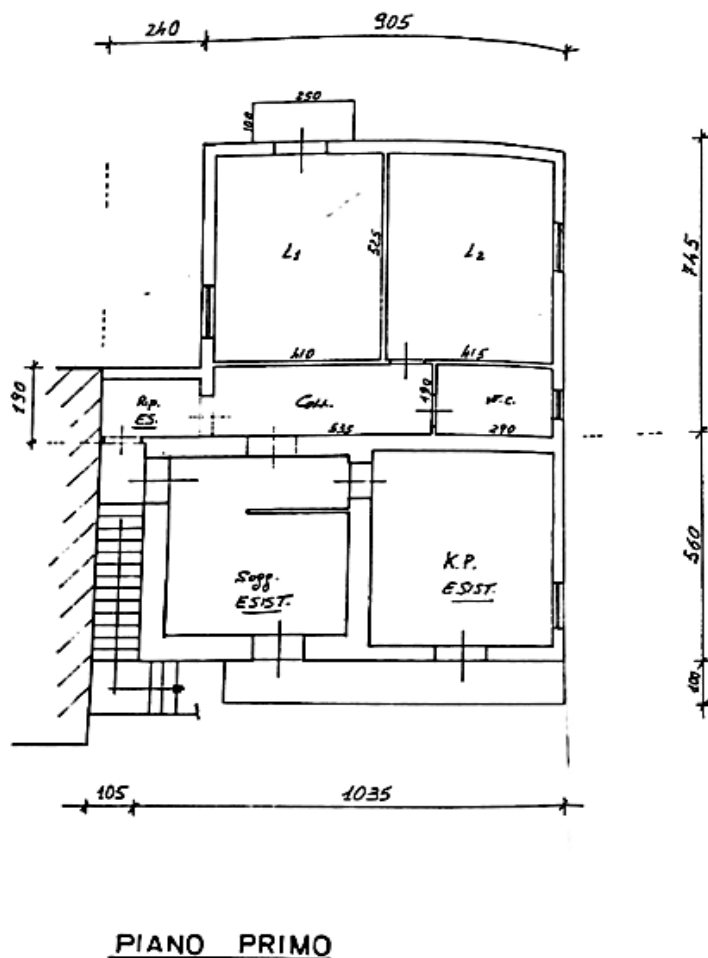
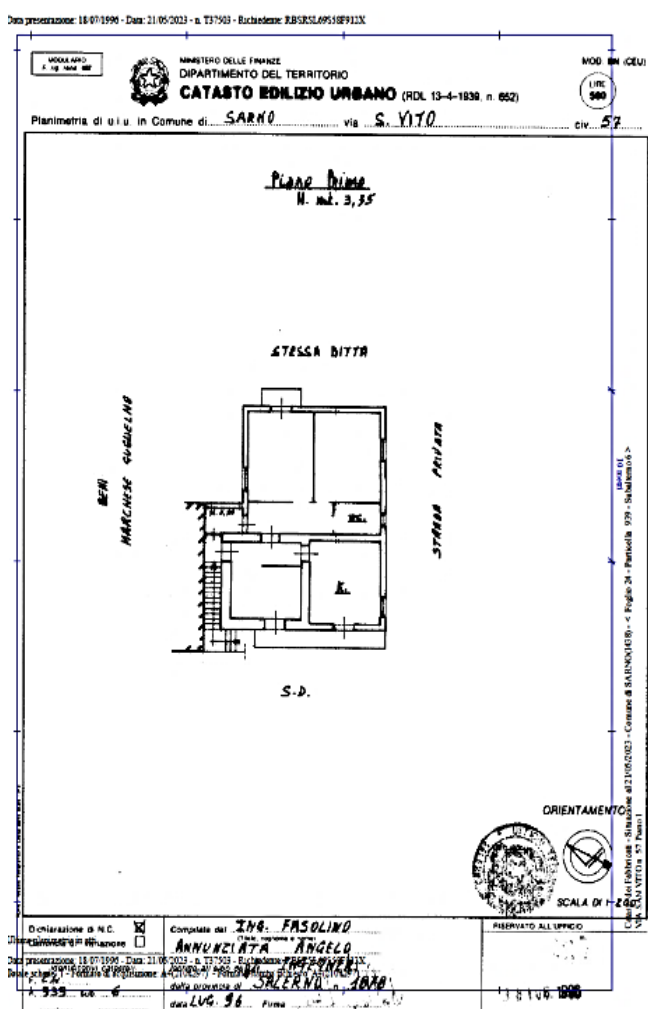
**P.Ila 939 sub. 6 - Appartamento**

L'Unità immobiliare pignorata è allo stato attuale non supportato da titolo autorizzativo alla sua realizzazione, per esso è depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno, "*Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria alla sua realizzazione ai sensi della Legge 724/94*" (*Allegato 8*) priva degli obbligatori versamenti ed integrazioni documentali dunque in attesa di definizione come da - attestato dallo stesso Ufficio di competenza (*Allegato 9*). Inoltre, rispetto ai grafici di progetto, sussistono difformità circa lo stato di fatto, consistenti in:

- ✓ distribuzione interna dei vani;
- ✓ traslazione di un bagno dal lato sud dell'appartamento al lato nord;
- ✓ riduzione della superficie dei vani come da progetto per la realizzazione di un disimpegno/corridoio;
- ✓ aumento della superficie esterna (balcone/terrazzo).

Di seguito le planimetrie a confronto:

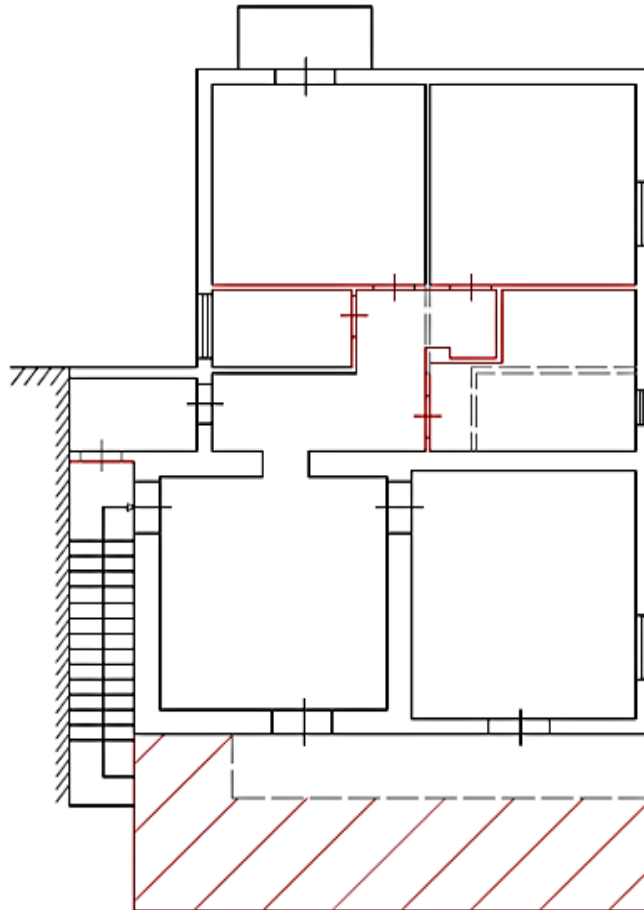
- Planimetria A: Grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno;
- Planimetria B: Grafico depositato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sarno allegata alla Richiesta di concessione in sanatoria;
- Planimetria C: Grafico dello stato attuale dei luoghi con evidenza delle



diffinità:

Planimetria A : Agenzia delle Entrate

Planimetria B: grafico di progetto



Superficie maggiore realizzata di mq 24.60

**Planimetria C: Difformità planimetriche**

Circa i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità riscontrate, si rimanda al - **Quesito n. 6.**

**P.IIa 1514 e 1515 – Terreni**

L'identificativo della p.IIa di terreno pignorata, la n. 938, del Foglio 24, qualità colturale: vigneto e superficie catastale di mq 1.262, non corrisponde agli identificativi attuali del bene. Alla data del pignoramento infatti la particella n. 938, era stata già soppressa e da esse si erano originate le p. IIe n. 1514 e 1515, rispettivamente della superficie di mq 1.222 e mq 40.00, entrambe di qualità colturale: Vigneto e tali che insieme, aderiscono oggi così come all'epoca, alla superficie originaria di mq 1.262.

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

**LOTTO UNICO**

Il LOTTTO pignorato è un **LOTTO UNICO**, sito nel comune di Sarno (SA), alla via San Vito 147, nella piena ed intera proprietà del soggetto esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Nocera Inferiore (SA), il 11/07/1990, 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 dell'**Atto di compravendita del 03.08.2009, rep. 57527/21318, a rogito del Notaio dott. Buonocore Ermanno**, trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai **nn 38177/30421, il 07.08.2009 (Allegato 6)** e consistente nello stato di fatto in:

- 1) u.i.** composta da un **appartamento al piano primo**, costituito da n. **5 vani**, identificato al C.F. del Comune di Sarno (SA), al **Foglio 24, p.IIa 939, sub. 6, cat. A/3**, cui si accede con scala esterna in muratura;
- 2) u.i.** composta da **terreno** identificato al C.F. del Comune di Sarno (SA), al **Foglio 24, p.IIa 1514** della superficie catastale di mq 1.222;

**3) u.i.** composta da **terreno** identificato al C.F. del Comune di Sarno (SA), al **Foglio 24, p.lla 1515** della superficie catastale di mq 1.222;

Il lotto nella sua omogeneità confina a nord, con p.lla 937 di altrui proprietà, ad ovest con p. lle n. ri 935, 938, 1179,1180,1520 e 1521 di altrui proprietà, a sud con la Via San Vito e ad est con p.lla 1360, 671 e 193, di altrui proprietà.

Il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata è stato realizzato con – *Concessione n. 499 - Permesso di costruire in sanatoria – Prot. N. 3611/95 (Allegato 7)* ma la particella 939, sub. 6 è oggetto di – *Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 Edilizio 4803/95 – N. 226/146 – prot 3612 del 07.02.1995 (Allegato 8)*. Tale pratica è stata istruita ma è in corso di definizione e come da – *Attestazione del – Settore 7 – Ufficio Urbanistica (Allegato 9)* per essa non sussistono motivi ostativi al rilascio di concessione in sanatoria. Lo stato dei luoghi oggi è solo in parte conforme ai grafici di progetto allegati alla Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, **dagli** stessi infatti si evince una difformità planimetrica consistente nella diversa distribuzione interna dei vani e nella realizzazione di una maggiore superficie del balcone lato sud.

**PREZZO BASE D'ASTA = circa € 131.200,00 (centotrentunomiladuecento,00).**

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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà dei beni pignorati, sono stati acquisiti: - Presso l' *Agenzia delle Entrate di Salerno - Uff. Prov. - Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare (Conservatoria) (Allegato 15).*

Sotto il profilo della **proprietà**, i beni così come pignorati sono allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Nocera Inferiore (SA), il 11/07/1990, 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 dell' - *Atto di compravendita del 03.08.2009, rep. 57527/21318, a rogito del Notaio dott. Buonocore*

Ermanno, trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai nn 38177/30421, il 07.08.2009 (Allegato 6). La originaria p.lla di terreno su cui insiste l'immobile identificato dalla p.lla 939

36

sub 6 è la particella riportata al Catasto Terreno del Comune di Sarno (SA), al Foglio 24, numero 939.

La originaria p.lla di terreno da cui si sono originate le particelle dei terreni, identificate dai n. ri 1514 e 1515, è la ex particella riportata al Catasto Terreno del Comune di Sarno (SA), al Foglio 24, numero 938.

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**

**Appartamento: Foglio 24 - p.lla 939 sub 6**

Sotto il **profilo urbanistico**, il fabbricato ospitante **l'u.i. 939 sub 6** è stato realizzato con – *Concessione n. 499 - Permesso di costruire in sanatoria – Prot. N. 3611/95*; per l'u.i. pignorata identificata dal **Foglio 24, particella 939, sub. 6**, non sussiste un titolo autorizzativo alla sua realizzazione, per esso è però depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno, **“RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 724/94 EDILIZIO 4803/95 – N. 226/146 – prot 3612 del 07.02.1995”** priva degli obbligatori versamenti ed integrazioni documentali (Allegato 8) come attestato dallo stesso Ufficio di competenza. Inoltre, rispetto ai grafici di progetto, sussistono difformità circa lo stato di fatto oggi, come da elaborato grafico meglio rappresentato nel paragrafo – **“Abusi Rilevati”**.



➤ SUSCETTIBILITA' DI SANATORIA

Il bene pignorato è suscettibile di sanatoria essendo supportato da richiesta di rilascio concessione in sanatoria; le difformità rilevate sotto il profilo planimetrico, possono essere sanate trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Da definire in stato di rilascio di "concessione in sanatoria", l'ampliamento della superficie del balcone.

Al fine di completare e definire la pratica, l'Ufficio di competenza richiede:

**1.** la seguente documentazione integrativa unitamente agli Oneri Concessori, quali:

- > Ricevuta versamento di €. 220 per Diritti di Segreteria;
- > Copia Dichiarazione dei Redditi relativa all'anno 1994;
- > Relazione di Verifica di compatibilità idraulica redatta ai dell'art 7 comma 5 delle norme di attuazione del Piano Stralcio Autorità di Bacino del fiume Sarno;
- > Saldo Oneri Concessori €. 714.10;
- > Conferimento d'incarico ai sensi della L.R. 2911212018 n. 59 con allegati le copie dei documenti di riconoscimento del committente e del tecnico incaricato;
- > Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del tecnico di avvenuto pagamento delle spettanze professionali da parte del committente. resa ai sensi dell'art. 47 e nelle forme previste dell'art. 76 del D.P.R. n. 44512000 e s. m.s. (art. 3 - L. R. 2911212018 n. 59) con allegato la copia del documento di riconoscimento del tecnico incaricato;
- > Contratto di smaltimento liquami da ditta specializzata e/o bolla ecologica attestante che la ditta addetta allo smaltimento abbia recapitato i liquami presso discarica autorizzata; (N.B. - Nel caso di scarico dei liquami nella fogna comunale allegare autorizzazione G. O.R.1. S.p.A.);

**2)** Con riferimento alla diversa distribuzione dei vani, la compatibilità degli abusi così come realizzati, trattandosi di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, esse sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, alla stregua della vigente legislazione; la loro regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, richiederà inoltrare "SCIA in Sanatoria" (TU DPR 380/01 art.37) presso l'ufficio tecnico del comune di 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 RISCOINTRATE DIFFORMITÀ**

-La regolarizzazione di tali irregolarità e/o difformità, con riferimento alla pratica di Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 depositata, si rende necessario dover precisare quanto segue:

- l'Area Tecnica del Comune di Sarno (settore /- Ufficio Urbanistica) ha rilasciato una "Attestazione" con la quale dichiara che la pratica oggi è ancora in "via di definizione" perché manchevoli di documentazione integrativa come sopra elencata e non sussistono motivi ostativi al rilascio di parere favorevole. E solo successivamente tale definizione, è possibile sanare eventualmente gli abusi circa la diversa distribuzione dei vani interni, ai sensi *all'articolo 36 del DPR 380/2001*.

I costi si identificano in:

- 1) - circa **€ 934,00** per la produzione di documentazione integrativa ai sensi della legge 724/94 - protocollo 3612 del 7 Febbraio 1995 NP 122;
- 2) - circa **€ 2.000,00** per la regolarizzazione in sanatoria delle difformità planimetriche ai sensi *all'articolo 36 del DPR 380/2001*.

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).

**Terreni: Foglio 24 - p.lle 1514 e 1515**

Sotto il **profilo urbanistico**, come da "**Certificato di destinazione urbanistica**" rilasciato dall' - AREA TECNICA e TUTELA dell'AMBIENTE Settore P.O.7 - Urbanistica e

Pianificazione (*Allegato 14*), le particelle identificate dal **foglio 24, n. ri 1514 e 1515** ricadono in:



### **Zonizzazione**

- o "Zona AE-URBANO-EXTRA " - Ambito extraurbano;
- o "Epa" - Aree agricole di rilievo paesaggistico;
- o STR - viabilità extraurbana secondaria

Su di esse sussistono i seguenti:

### **Vincoli**

Esse ricadono nella perimetrazione delle **aree a rischio idrogeologico** (*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015e s.m.d.*) ed in particolare in area:

- o R1 – Rischio da frana moderato (R1);
- o P1 – Pericolosità frane – Pericolosità moderata (P1).

come da stralcio di certificato di Destinazione Urbanistica di seguito riportato in forma tabellare:

<b>Zonizzazioni:</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codice Zona</b>	<b>Descrizione</b>
00024	01514	1222,00			
	per	1222,00	100,00	AE-URBANO-EXTR	Ambito extraurbano
	per	1222,00	100,00	Eap	Aree agricole di rilievo paesaggistico
00024	01515	40,00			
	per	3,10	7,76	AE-URBANO-EXTR	Ambito extraurbano
	per	3,10	7,76	Eap	Aree agricole di rilievo paesaggistico
	per	36,90	92,24	STR	viabilità extraurbana secondaria
<b>Vincoli:</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sup. catast. mq</b>	<b>%</b>	<b>Codifica</b>	<b>Descrizione</b>
00024	01514	1222,00			
	per	1222,00	100,00	P1	Pericolosità moderata
	per	1222,00	100,00	R1	Rischio da frana moderato
00024	01515	40,00			
	per	40,00	100,00	P1	Pericolosità moderata
	per	39,99	99,97	R1	Rischio da frana moderato

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

**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. XXXXXXXXXXXXX, nato a Nocera Inferiore (SA), il 11/07/1990, è pari alla quota di 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 12)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Sarno (SA), dal quale risulta che:

- 1. Dalla nascita, il suo domicilio è stato in Via Sarno Palma 33;
- 2. Dal 23.04.1996, in Via San Vito 115;
- 3. Dal 30.03.2009, in Via San Vito 147;
- 4. Dal 23.08.2012, in Via Saltimatti, 38;
- 5. Dal 22.01.2019, in Via Damiano Mancuso, 38 8nuova toponomastica);
- 6. Dal 22.01.2022, in Via San Vito, 147, dove tuttora è domiciliato.

Circa il “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l'- Agenzia delle Entrate di Salerno, non sussistono contratti di locazione e/o di comodato d'uso registrati a nome dell'esecutato relativi agli estremi catastali indicati nell'istanza, ovvero per gli immobili siti in Sarno (SA) fg. 24 p. lle: 939 sub 6 - 1514 e 1515. Con tale riferimento si attenziona che ad oggi, alcun riscontro scritto è stato ricevuto dalla scrivente da parte dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno nonostante sollecito a mezzo PEC del 02.10.2023. La scrivente depositerà nel fascicolo telematico riscontro formale appena ricevuto.

Circa il “**regime patrimoniale del debitore**”, è stato acquisito presso il comune di Sarno, l'**Estratto di matrimonio (Allegato 11)**, dal quale risulta che lo stesso è celibe.

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

Circa i 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. 14: 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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale. Sussistono oneri a carico dell'acquirente riconducibili alla pratica di condono edilizio.

Circa gli **Oneri** e vincoli non regolarizzati nel contesto della procedura, essi sono:

- **Appartamento: P.IIa 939 sub. 6**
- oneri di ottemperanza alla richiesta di integrazione alla pratica di - urbanistico-edilizia come rappresentato nel quesito n.6 per un costo di regolarizzazione pari a:
- circa € 934,00 per rilascio del titolo edilizio in sanatoria;
- circa € 2.000,00 per oneri di regolarizzazione ai sensi *all'articolo 36 del DPR 380/2001*.

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**

43

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 del lotto in esame ha tenuto conto di alcuni elementi necessari ai fini della valutazione di beni appartenenti a tipologie differenti: "Abitazione" e "Terreni".

Nel caso dell'abitazione, dunque "appartamento", identificato dal Foglio 24, p.lla 939, sub 6, si è tenuto conto della suscettibilità dell'immobile al rilascio di "*Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94*" da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno. La stima economica è consistita nel determinare il più **probabile valore di mercato** decurtando i **costi di 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 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 il lotto tenendo però in conto i seguenti elementi:

- ✓ Per l'“appartamento” identificato dal **Foglio 24, p.lla 939, sub 6**, la suscettibilità al rilascio di *“Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94”* da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno;
- ✓ Per il terreno, si considererà un unico fondo di 1.262 mq avendo le particelle uno stesso inquadramento urbanistico ed essendo contigue e confinanti atte a costituire un unico corpo omogeneo. Si terrà altresì conto che nello stato

attuale, esso non è un propriamente un “vigneto” come da “qualità colturale” catastale ma un frutteto misto consociato a colture ortive stagionali.

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**

**Abitazione: Foglio 24 - p.III 939 sub 6**

## **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 e tipologia, al lotto in esame (**Subject**) 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)** *Appartamento in Sarno alla via San Vito,23, di circa 60 m<sup>2</sup> commerciali, ubicato al piano T, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina e bagno. - Prezzo: Euro 70.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 75 SARNO - 10/06/2023);*

**B)** *Appartamento in Sarno alla via Bracigliano n.23, di circa 70 m<sup>2</sup> commerciali, ubicato al piano 1°e composto da due vani più accessori. Balcone a livello con un'ottima esposizione solare con affaccio ad Est. Buono stato manutentivo. Prezzo: Euro 80.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO :85 SARNO - 14/06/2023);*

**C)** *Appartamento in Sarno alla via San Vito,103, di circa 100 m<sup>2</sup> commerciali, ubicato al secondo piano e composto da cucina, salone, due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e ampie balconate. Ottime condizioni. - Prezzo: Euro 148.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: Rif. Interno 15361539 -Rif. Esterno 180530 data19/09/2023);*

## **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 di ragguaglio, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ciascuna unità immobiliare assumendo quale altro riferimento, quanto indicato dall' Agenzia delle Entrate come da "*Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (D.P.R. 138/98)

## **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;
- Veduta panoramica;
- 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 A
Indirizzo	Via San Vito N.23	Via San Vito N.23	Via San Vito N.103	Via San Vito N.147
Tipologia	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Data	10.06.2023	14.06.2023	19.09.2023	14.10.2023
Consistenza	Vani N° 2	Vani N° 2	Vani N° 3	Vani N° 5
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente
Piano	T	1°	2°	1°
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Superficie	Mq 60.00	Mq 70.00	Mq 100.00	Mq 123.00
Prezzo di vendita	€ 70.000,00	€ 80.000,00	€ 148.000,00	-----
Prezzo unitario/mq	€ 1.167,00	1.143,00	1.480,00	

### **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 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:

$$pA(S1) = 70.000,00 * 1,00 / 60.00 = 1.167,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 70.00 = 1.143,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 148.000 * 1,00 / 100.00 = 1.480,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 1.143,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 1.480,00 \text{ €/mq}$$

### **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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 70.000,00 * (-0,01) / 12 = -58,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 80.000,00 * (-0,01) / 12 = -66,70 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = 148.000,00 * (-0,01) / 12 = -123,00 \text{ €/mese}$$

### **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:

$$p1(\text{SUP}) = 1.143,00 \times 1,00 = 1.143,00 \text{ €/m}^2$$

$$p2(\text{SUP}) = 1.143,00 \times 1,00 = 1.143,00 \text{ €/m}^2$$

$$p3(\text{SUP}) = 1.143,00 \times 1,00 = 1.143,00 \text{ €/m}^2$$

## **4. TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MCA**

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
--	---------------	---------------	---------------

Prezzo e caratteristica	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]
[PRZ)		70.000,00		80.000,00		148.000,00
CDAT)	(0-4)	- 232,00	(0-4)	- 232,00	(0-1)	-123,00
(SUP)	(Mq 123.00 - Mq 60.00) = Mq 63.00	72.000,00	(Mq 123.00 - Mq 70.00) = Mq 53.00	60.580,00	(Mq 123.00 - Mq 100.00) = Mq 23.00	26.290,00
Cat		---		---		---
Piano	0.98 -0.02	-2.835,00	1.00	---	0.95 -0.05	-8.708,50
<b>Prezzo corretto</b>		<b>138.935,00</b>		<b>140.350,00</b>		<b>165.460,00</b>

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:

$$€ 138.935,00 + € 140.350,00 + € 165.460,00 / 3 = \underline{\underline{€ 148.249,00}}$$

Cui applicare i *coefficienti correttivi* circa lo stato manutentivo, Piano,

Veduta panoramica e la superficie media della zona:

Caratteristica	Indice mercantile
Stato di manutenzione	1.00
Superficie	1.00
<i>Veduta panoramica</i>	0.95
<i>Coefficiente</i>	<b>0.95</b>

Da cui:

**Più Probabile valore di mercato Subject = € 148.249,00 x 1.00 x 1.00 x 0.95=**

**€ 140.837,00**

Per un valore unitario a mq pari ad **€/mq 1.145,00**

## **5. VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE OMI E BORSINO IMMOBILIARE**

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq di € 1.145,00 così come stimato ed il prezzo medio riportato dall'Agenzia delle

Entrate di Salerno per zona, posizione e tipologia prevalente, riscontrando tra di essi, un andamento tangente (di seguito tabella Ag. Delle Entrate di Salerno):



### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A SUD DI B1,V.PEDAGNALI, S.P.STRIANO DA V.ADERTORO,MASSERIA DELLA CORTE,SS367,GARIGLIANO,RUOTOLO,P.TO MATTEOTTI,V.BRACIGLIANO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	920	1350	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1300	L	2,4	3,5	L

### **5.a. VALORE DI MERCATO dell'u.i. p.Ila 939 sub 6 - Abitazione**

Più probabile Valore di mercato U.I. (€)	circa €	140.837,00
- Costi di non conformità oblazione - oneri; SCIA in sanatoria ai sensi all'articolo 36 del DPR 380/2001;	- circa €	930,00
	- circa €	2.000,00
<b>VALORE DI MERCATO p.Ila 939 sub 6</b>	<b>circa €</b>	<b>137.907,00</b>

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Terreni: Foglio 24 - p.Ile 1514 e 1515**

### **Comparabili**

La scelta dei "comparabili" è ricaduta su terreni agricoli ubicati nelle zone collinari di Sarno (Via San Vito e Via Bracigliano) oggetto di trattazioni/proposte attuali (2023) e a ritroso nel tempo fino all'anno 2020 perché il mercato dei fondi agricoli in questa zona di Sarno, come peraltro sull'intero territorio dell'agro nocerino-sarnese, rileva oggi, momenti di forte contrazione economica. Il fondo in

esame ha una funzione più che altro di tipo “personale”, destinato alla coltivazione di prodotti ad uso familiare.

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 Via san Vito 7 a Sarno, della superficie di mq 4.000 – Prezzo € 18.000,00 – Riferimento e data: <https://www.casa.it/immobili/46290044/> - 10.10.2023;*

#### **COMPARABILE B**

- *Terreno agricolo in Via Bracigliano a Sarno, della superficie di mq 6.000 – prezzo € 20.000,00 – vigneto - Riferimento e data: <https://www.subito.it/terreni-e-rustici/vigneto-salerno-511068178.htm> - ID: 511068178 - 14.09.2023;*

#### **COMPARABILE C**

- *Terreno agricolo in Via San Vito a Sarno, della superficie di mq 1.000 – prezzo € 12.000,00 – vigneto - Riferimento e data: Atto di compravendita del 15.01.2020 – Notaio dott. BRUNO FRAUENFELDER.*

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare di seguito sono:

- ✓ *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	Frutteto	Vigneto	Vigneto	Vigneto
Ubicazione	Via San Vito	Via Bracigliano	Via San Vito	Via San Vito
Prezzo (PRZ) €	18.00,00	20.000,00	12.000,00	---
Superficie Mq	4.000	6.000	1.000	<b>1.262</b>
Esposizione	Buona	Buona	Buona	Buona
Configurazione planimetrica	Collinare	Collinare	Collinare	Collinare
Data (DAT) MM/AA	10.10.2023	14.09.2023	15.01.2020	14.10.2023

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:

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

da cui:

$$pA(S1) = 18.000,00 * 1,00 / 4.000 = 4,50 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 20.000,00 * 1,00 / 6.000 = 3,30 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 12.000 * 1,00 / 1.000 = 12,00,00 \text{ €/m}^2$$

**PMM Superficie** = 3,30 €/mq

**PMX Superficie** = 12,00 €/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.



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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA (\text{DAT}) = 18.000,00 * (-0,01) / 12 = -15,00 \text{ €/mese}$

$pB (\text{DAT}) = 20.000,00 * (-0,01) / 12 = -16,67 \text{ €/mese}$

$pC (\text{DAT}) = 12.000,00 * (-0,01) / 12 = -10,00 \text{ €/mese}$

#### 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:

$p1(\text{SUP}) = 3,30 \times 1,00 = 3,30 \text{ €/m}^2$

$p2(\text{SUP}) = 3,30 \times 1,00 = 3,30 \text{ €/m}^2$

$p3(\text{SUP}) = 3,30 \times 1,00 = 3,30 \text{ €/m}^2$

#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MCA

Prezzo e caratteristica	Subjet					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ]	18.000,00		20.000,00		12.000,00	
CDAT	(0-0)	- 15,00	(0-1)	- 16,67	(0-46)	-151,80
(SUP)	(Mq 1.262 - Mq 4.000) = Mq 2.738	-9.035,40	(Mq 1.262 - Mq 6.000) = Mq 4.738	-15.635,40	(Mq 1.262 - Mq 1.000) = Mq 262	+864,00
Prezzo corretto	<b>8.950,00</b>		<b>4.350,00</b>		<b>12.712,00</b>	

$\text{€ } 8.950,00 + \text{€ } 4.350,00 + \text{€ } 12.712,00 / 3 = \text{€ } 8.670,00$

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

Caratteristica	Indice mercantile
Giacitura: acclive	0.95
Accesso: <i>sufficiente</i>	1.00
Forma: <i>Regolare</i>	1.00
Ubicazione: <i>Normale</i>	0.95
Ampiezza	1.00

**Tabella delle caratteristiche**

- ❖ Più probabile valore di mercato p. Ite 1514 e 1515 = € 8.670,00 x 0.95 x 1.00 X 1.00 x 0.95 X 1.00 = € 7.825,00

**5. VERIFICA DI CONGRUENZA CON i – VALORI AGRICOLI MEDI -**

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq di € 6,20 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 collinare: Vigneto*, pari ad € 2,78/mq (27.800,00/Ha).

Tenuto conto delle reali condizioni di mercato nelle libere trattazioni e della condizione secondo la quale 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 con il valore di riferimento pubblicato. \*

---

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

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**

**LOTTO UNICO**

**Valore di mercato più probabile LOTTO UNICO**

<i>LOTTO</i>	<i>Procedimento</i>	<i>Valore €</i>
--------------	---------------------	-----------------

Market Comparison Approach

*p.lla 939 sub 6*-----

----- *circa €*                      *137.907,00*

*p. lle 1514 e 1515*-----

-- *circa -€*                              *7.825*

***Totale                      circa €***

**145.730,00**

**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:

-----  
-----  
**Dott. Agr. Rossella Robusto**

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

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**



<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	c.a. €	145.730,00
<b>Abbattimento forfettario del 10%</b>	- c.a. €	14.573,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO</b>		
<b>(Prezzo base d'asta)</b>	c.a. €	131.200,00

**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**

La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta essere nel comune di Sarno, alla Via San Vito, 147, come da – **Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 12)** 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 13)**, non risultano registrati a nome del soggetto esecutato, contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili in questione. Si attenziona a tal proposito che l’Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno, non ha ancora riscontrato la richiesta formale da parte della scrivente, a mezzo PEC e che sarà premura della stessa depositare nel fascicolo telematico il riscontro appena ricevuto.

Circa lo stato civile dell'esecutato, è stato acquisito presso il Comune di Sarno, l’**Estratto di matrimonio (Allegato 11)** dal quale risulta che XXXXXXXXXXXXXXX è celibe.

**5. 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 un:

57

- **Lotto Unico**, di Proprietà del soggetto esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Nocera Inf., il 11/07/1990, per la **quota di 1/1 dell'intero**, ubicato nel comune di Sarno (SA), alla Via San Vito, 147. Esso si compone di:

**1) Appartamento/Abitazione, riportata** al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio 24, p.IIIa 939 sub. 6, di categoria A/3**, della superficie commerciale vendibile di mq 123.00, piano primo; per esso è depositata presso l'Area Tecnica del Comune di Sarno, "*Richiesta di concessione edilizia la sanatoria ai sensi della legge 724/94*" presentata presso l' - *Area Tecnica del Comune di Sarno* -. La planimetria oggi dell'immobile è difforme dai grafici di progetto. I beni sono pervenuti all'esecutata in virtù di - **Atto di compravendita del 03.08.2009, rep. 57527/21318, a rogito del Notaio dott. Buonocore Ermanno**, trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai **nn 38177/30421, il 07.08.2009**.

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 UNICO di vendita pari a:

**Il PREZZO A BASE D'ASTA è pari ad € 131.200,00 (centotrentunomiladuecento/00)**

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. 56 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 topografico,  
[Allegato 3](#): Visure storiche e attuali;  
[Allegato 4](#) : Estratto di mappa e Planimetrie catastali

[Allegato 5](#): Grafici dello stato di fatto - Difformità planimetriche;  
[Allegato 6](#): Atto notorio;  
[Allegato 7](#):Concessione edilizia fabbricato;  
[Allegato 8](#): Pratica di – Richiesta di concessione in sanatoria;  
[Allegato 9](#): Attestazione Ufficio Tecnico;  
[Allegato 10](#): Certificato di destinazione Urbanistica;  
[Allegato 11](#):Estr. di atto di matrimonio  
[Allegato 12](#): Cert. Residenza storico;  
[Allegato 13](#); Richiesta Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno;  
[Allegato 14](#): Domanda di Condonò  
[Allegato 15](#): Ispezioni ipotecarie  
[Allegato 16](#): Ricevute di invio alle Parti

Con osservanza  
Nocera Inferiore, lì 14.10.2023

L'esperto



