

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Pasquale Velleca

Relazione di stima immobiliare RGE n° 72/2025

Creditore procedente: Olympia SPV S.r.l.

Debitore: Omissis

Descrizione -

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Immobile in Pagani alla via Vicinale dei Macinati 18 – abitazione di tipo economico
2. Immobile in Pagani alla via Vicinale dei Macinati 18- deposito
3. Area urbana in Pagani alla via Vicinale dei Macinati 18- mq 244
4. Area urbana in Pagani alla via Vicinale dei Macinati 18- mq 569



Proprietario

- **Omissis proprietà** – Diritto di proprietà per 1/1

Identificazione catastale

- | | |
|---|---|
| 1. Comune di Pagani (Sa) <u>Foglio 4 particella 268 sub 3</u> | 3. Comune di Pagani (Sa) <u>Foglio 4 particella 268 sub 8</u> |
| 2. Comune di Pagani (Sa) <u>Foglio 4 particella 268 sub 5</u> | 4. Comune di Pagani (Sa) <u>Foglio 4 particella 268 sub 9</u> |

Omissis debitore

Custode giudiziario nominato: Avv. Carmine di Camillo

Udienza di fissazione vendita: 10 marzo 2026

Valore del bene a base d'asta sub 3-sub 8 € 54.666,00

Valore del bene a base d'asta sub 5- sub 9 € 23.148,00

Premessa

In data 10 settembre 2025 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Pasquale Velleca del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.72/2025 Olympia SPV S.r.l. contro Omissis

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

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

- *In particolare l'esperto deve precisare, in primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata*

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- *l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze*
- *con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)*
- *l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.*
- *nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.*

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- *l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
- *deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente*
- *deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
- *deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali*
- *deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale*

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- *l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.*

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

- *l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento*
- *l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato***
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità*
- *qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti***

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

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001***
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificar l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

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

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

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

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

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

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Carmine di Camillo a mezzo e-mail e raccomandata a/r.

I Sopralluoghi

1) In data 29 settembre 2025 alle ore 10,15 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Carmine di Camillo si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Pagani (SA) alla via Vicinale dei Macinati 18. All'accesso è presente il debitore sig. Omissis. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo fotografico e metrico ed analizzato lo stato dei luoghi che risulta essere mediocre ed in parte in cattivo stato di manutenzione. L'immobile identificato con il sub 3 risulta essere in fitto con contratto registrato per € 2760 annui dal 01.03.2025 al 28.02.2028. I sub 5-8-9 risultano a disposizione del debitore. Alle ore 11.30 il presente verbale veniva chiuso. La sottoscritta CTU si riserva, se necessario, un ulteriore accesso previo comunicazione.

2) In data 26 novembre 2025 alle ore 15,00 la sottoscritta CTU previo comunicazione al debitore sig. Omissis, si è recata nuovamente sui luoghi di Procedura. All'accesso è presente il debitore sig. Omissis. La scrivente ha rivisto in loco le planimetrie dei beni sottoposti ad Esecuzione che differiscono dalle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo metrico e fotografico. Il presente verbale viene chiuso alle 15,30. LCS (allegato n.1)

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

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 per notaio Vincenzo Calderini (allegato n. 2)

[Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-](#)

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Omissis del 10 maggio 2007 repertorio n. 138371/28901 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 maggio 2007 al numero generale 27834 e al numero particolare 6808 a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F.12931320159, domicilio ipotecario eletto in Nocera Inferiore Piazza Amendola N.16, per capitale di € 73.360,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 146.720,00, durata 15 anni, a carico di Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 3, NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 5, NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 9, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 8,, debitore non datore di ipoteca la sig.ra Omissis

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Nocera Inferiore del 19 giugno 2025 repertorio n. 2611 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 giugno 2025 al numero generale 26968 e al numero particolare 21517 a favore di Olympia Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05256490268, domicilio ipotecario eletto in Olympia Spv S.r.l. Via Vittorio Alfieri 1Conegliano, a carico di Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 3, NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 5, NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 9, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 8,

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Omissis proprietà per 1/1 Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Vicinale Dei Macinanti n. 18, di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 4 Particella 268 Subalterno 3, rendita € 200,13

Omissis proprietà per 1/1 Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Vicinale Dei Macinanti n. 18 di mq 92 riportato nel NCEU al Foglio 4 Particella 268 Subalterno 5, rendita € 71,27

Omissis proprietà per 1/1- Area urbana di categoria F/1 alla Via Vicinale Dei Macinanti n. 18 di mq 244 riportato nel NCEU al Foglio 4 Particella 268 Subalterno 9

Omissis proprietà per 1/3- Area urbana di categoria F/1 alla Via Vicinale Dei Macinanti n. 18 di mq 569 riportato nel NCEU al Foglio 4 Particella 268 Subalterno 8

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Via Vicinale dei Macinanti è in zona semi centrale della città di Pagani che sorge lungo le pendici settentrionali dei Monti Lattari, precisamente sul Monte Albino, nel territorio della Valle del Sarno, denominata “Agro nocerino-sarnese”. Pagani è collocata nella zona settentrionale della provincia di Salerno ai confini con le province di Napoli ed Avellino ed è la seconda città più densamente popolata della sua provincia.

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è dato da due locali sub 3 al piano terra di una palazzina di due piani, 1/3 dell’ampia area esterna sub 8, totalità del giardino sub 9 ad ovest della

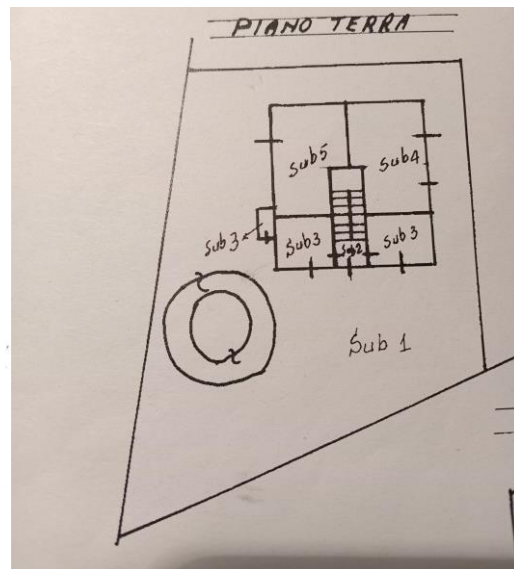
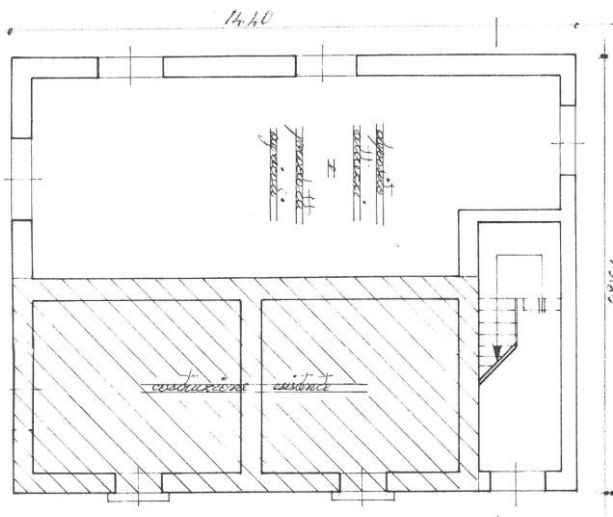
palazzina e di un deposito sub 5 posto sul lato nord, il tutto con accesso da cancello elettrico e pedonale su via Vicinale dei Macinanti



L'immobile sub 3 è in mediocre stato di conservazione, non è un vero e proprio appartamento ma è dato da un locale cucina sul lato destro entrando dal portoncino e da una camera adibita a letto sul lato sinistro dell'androne dalla quale si accede ad una ulteriore piccola cucina e ad un piccolo bagno realizzati senza autorizzazione incrementando il volume, un ulteriore wc, è collocato all'esterno e vi si accede dal giardino sub 9 .Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione grafica riportata all'Agenzia del territorio, e non è conforme al progetto depositato all'Ufficio tecnico del Comune di Pagani con la domanda del 03.06.1969 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per abitazione colonica che ha portato alla Licenza n.19 del 11.05.1970.

Progetto presentato per Licenza Edilizia

Planimetria presente all'Agenzia del Territorio



Nel progetto presentato l'ingombro del fabbricato è di 14,40 m x 10,80 m, con due locali a piano terra già esistenti e la scala per il piano primo realizzata sul lato est, c'è poi la realizzazione del piano primo non oggetto di Procedura. La struttura realizzata è 16 m x 10,80 con scala centrale alla quale è stato aggiunto sul lato nord della palazzina un corpo di fabbrica/deposito accatastato nel 1991

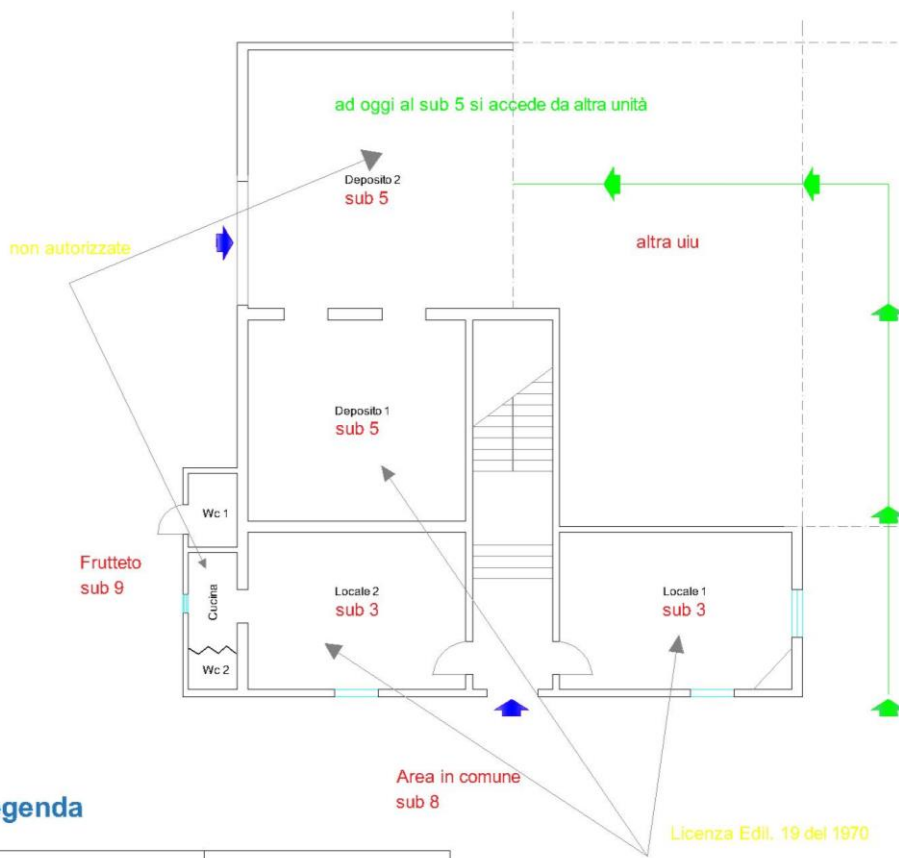
corrispondente al sub 5 **oggetto di Procedura** ed al sub 4 non oggetto di Procedura. Questo corpo di fabbrica sub 5 denominato deposito è formato da due locali: uno legittimato dalla Licenza edilizia n.19 del 11.05.1970, il secondo realizzato senza autorizzazione



Per maggiore chiarezza la sottoscritta CTU ha realizzato una planimetria con i vari corpi di fabbrica così come riscontrati dalla stessa durante gli accessi effettuati.

Procedura Esecutiva N.R.G.E. 72-2025-Planimetria proprietà
 - Comune di Pagani (Sa) Foglio 4 part. n. 268 sub 3-5-8-9

Pianta piano terra
 H 3.80



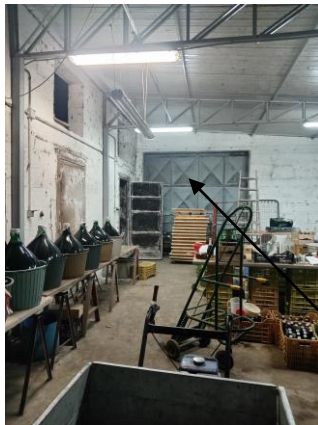
Legenda

Superficie residenziale sub 3		Superficie non residenziale sub 5	
Locale 1	mq 27.20	Deposito 1	mq 32.70
Locale 2	mq 25.50	Deposito 2	mq 51.17
Wc 1	mq 2.70		
Wc 2	mq 1.50		
Cucina	mq 3.35		
Area totale netta	mq 80,25	Area totale netta	mq 83,87
Area totale lorda	mq 71,18	Area totale lorda	mq 93,46



Scala 1:100

Il sub 5 categoria C/2 oggetto di Procedura per 1/1. La categoria catastale C2 si riferisce a magazzini e locali di deposito, ovvero immobili destinati allo stoccaggio di merci, prodotti e manufatti, o alla custodia di beni personali.



Il sub 5 realizzato negli anni 70 con Licenza n.19 del 11.05.1970 è in mediocre stato di conservazione il suo accesso sul giardino sub 9 è stato murato. Ad oggi ad esso si accede dal sub 5, anch'esso in modesto stato di conservazione, realizzato in seconda fase che ha un accesso diretto sul giardino sub 9 che tramite cancello sfocia su una strada laterale a via Vicinale dei Macinati



L'area sub 8 categoria F/1 "area urbana", non ha un valore intrinseco o una rendita catastale propria.

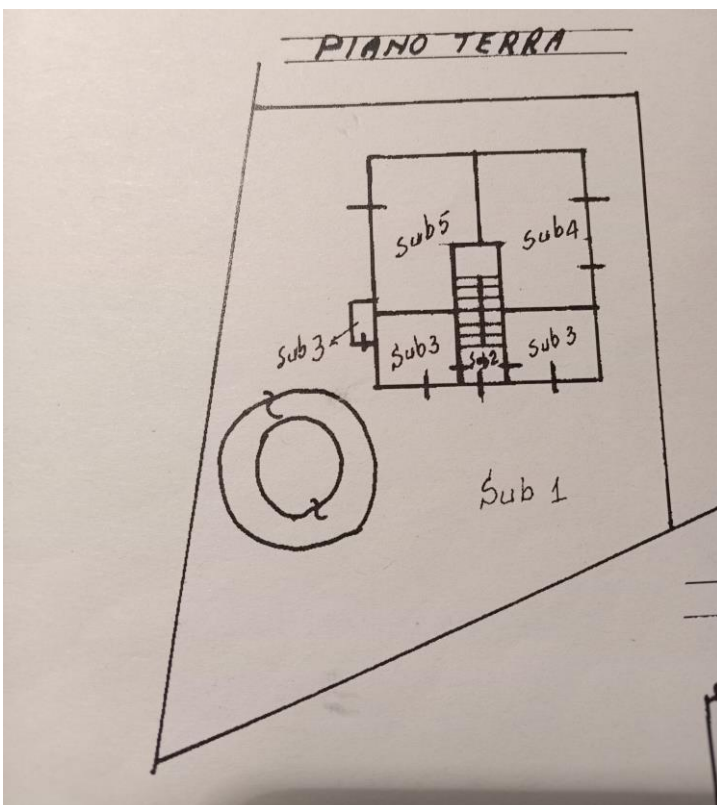
Si tratta di aree urbane senza edifici, come cortili o giardini, che non generano reddito.

L'area sub 8 è di mq 569 è l'area antistante l'intera palazzina e per 1/3 è oggetto di Procedura



L'area sub 9 categoria F/1 "area urbana", è di mq 244 è un frutteto sul lato ovest dell'immobile ed è 1/1 oggetto di Procedura.

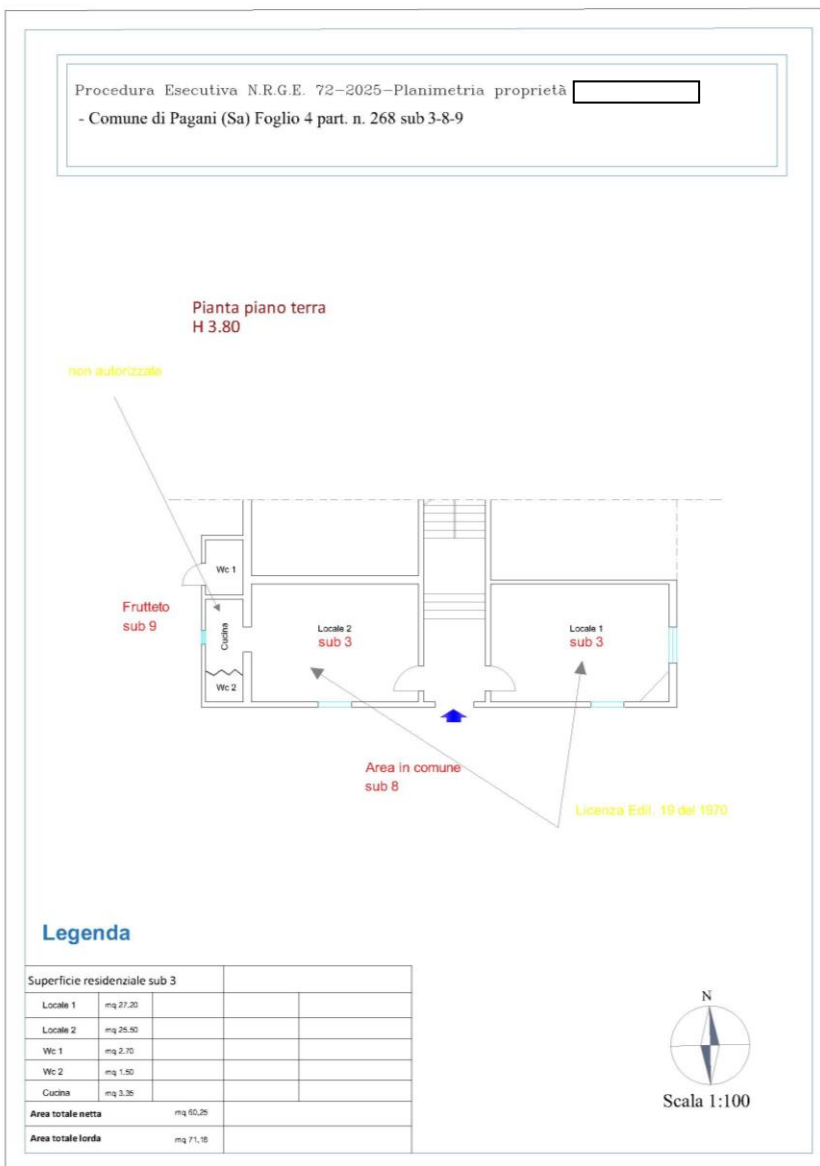
Il sub 8 ed il sub 9 derivano dal frazionamento del sub 1 rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'intero piano terra



Oggetti di Procedura

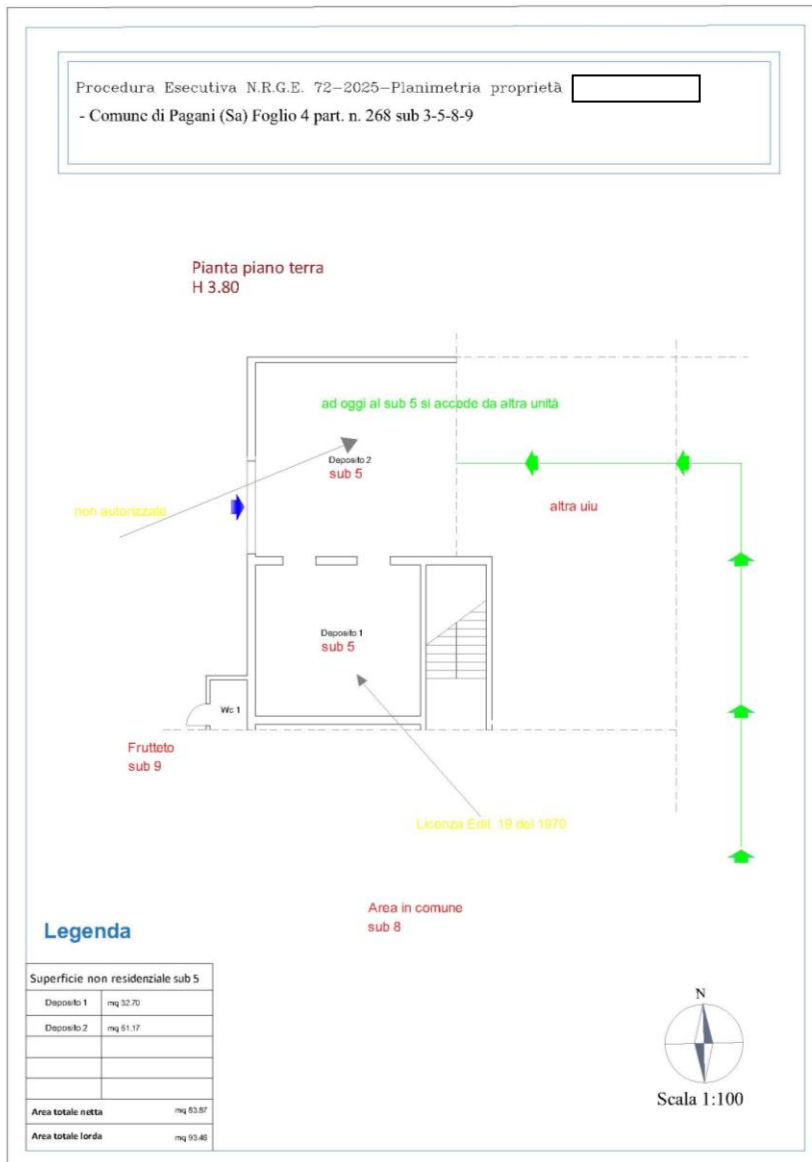
- 1/1 Sub 3 immobile piano terra composto da due camere separate dall'androne delle scale con bagno esterno
- 1/1 Sub 5 locale deposito piano terra
- 1/3 di Sub 8 di mq 569 area antistante l'intera palazzina
- 1/1 Sub 9 di mq 244 giardino coltivato ad aranceto

Inquadramento planimetrico Sub 3 (allegato n.3)



Superficie residenziale netta		Superficie residenziale lorda	
Sub 3	mq. 60,25	mq. 71,18	
Locale 1	mq 27,20	Wc 2	mq 1,50
Locale 2	mq 25,50	Cucina	Mq 3,35
Wc 1	mq 2,70		

Inquadramento planimetrico Sub 5 [\(allegato n.3\)](#)



Superficie residenziale netta		Superficie residenziale lorda	
Sub 5	mq. 83,87	mq. 93,46	
Deposito 1	mq 32,70		
Deposito 2	mq 51,17		

La sottoscritta CTU ritiene di poter individuare due lotti con accessi differenti

- 1/1 Sub 3 immobile piano terra composto da due camere separate dall'androne delle scale ed 1/3 di Sub 8 di mq 569 area antistante l'intera palazzina con accesso su via Vicinale dei Macinati
- 1/1 Sub 5 locale deposito piano terra ed 1/1 Sub 9 di mq 244 giardino con accesso sulla traversa di via Vicinale dei Macinati.

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Pagani, via Vicinale dei Macinanti n.18 foglio 4 particella 268 sub 9](#)

Dalla visura storica n.SA0285252, il bene identificato con il foglio n.4 part.Ila 268 sub 9 cat. F/1, Consistenza 244 mq risulta intestato:

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.04.2025

Variatione Toponomastica del 15.04.2025 Pratica SA0132911 in atti dal 15.04.2025 Variatione di Toponomastica (n.132911.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.04.1992

Costituzione del 28.04.1992 in atti dal 04.02.1999 Frazionamento del sub 1 (n. 47/1992)

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Voltura d'Ufficio del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. N.138370- Trascrizione n.17403/2007 Voltura n. 18007.1/2007 Pratica SA0333249 in atti dal 31.05.2007

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

ATTO del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n.138370- Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 17403.1/2007 Reparto PI di Salerno in atti dal 28.05.2007

Situazione degli intestati dal 24.04.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 10.05.2007

- [Catasto Fabbricati Comune di Pagani, via Vicinale dei Macinanti n.18 foglio 4 particella 268 sub 3](#)

Dalla visura storica n.SA0285254, il bene identificato con il foglio n.4 part.IIIa 268 sub 3 cat. A/3, Consistenza 2,5 vani Superficie cat. Mq 66 Rendita € 200,13 risulta intestato:

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.04.2025

Variatione Toponomastica del 15.04.2025 Pratica SA0132901 in atti dal 15.04.2025 Variatione di Toponomastica (n.132901.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

Variatione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

Foglio n.4 part.IIIa 268 sub 3 cat. A/3, Consistenza 2,5 vani Rendita € 200,13-Lire 387.500

Variatione del 01.01.1992 Variatione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 06.05.1991

Foglio n.4 part.IIIa 268 sub 3 cat. A/3, Consistenza 2,5 vani Rendita € 0,34-Lire 660

Costituzione del 06.05.1991 in atti dal 04.06.1992 (n.79.1.1991)

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

ATTO del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n.138370- Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 17403.1/2007 Reparto PI di Salerno in atti dal 28.05.2007

Situazione degli intestati dal 17.07.2006

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 10.05.2007

Rettifica di Intestazione all'attualità del 17.07.2006 Atto 19.06.92 Rep.196108 Voltura n.21937.1/2006- Pratica SA0239948 in atti dal 17.07.2006

Situazione degli intestati dal 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 17.07.2006

Voltura d'ufficio del 19.06.1992 Pubblico ufficiale Notaio Omissis Rep.196108 Registrazione n.4465 in data 26.06.1992- RETTIF. VOLTURA Voltura n.12415.8/1992 in atti dal 23.12.1999

Situazione degli intestati dal 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 19.06.1992

Atto del 19.06.1992 Pubblico ufficiale Notaio Omissis Rep.196108 Registrazione n.4465 in data 26.06.1992-

Situazione degli intestati dal 09.05.1991

Omissis– Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.05.1991 Registrazione Volume 845 n. 76 registrato in data 07.11.1991- SUCCESSIONE Voltura n. 15076.1/1991 in atti dal 05.02.1996

Situazione degli intestati dal 06.05.1991

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 09.05.1991

Costituzione del 06.05.1991 in atti dal 04.06.1992 (n.79.1/1991)

- [Catasto Fabbricati Comune di Pagani, via Vicinale dei Macinanti n.18 foglio 4 particella 268 sub 5](#)

Dalla visura storica n.SA0318138, il bene identificato con il foglio n.4 part.IIIa 268 sub 5 cat. C/2, Consistenza mq 92 Superficie catastale mq 97 Rendita € 71,27 risulta intestato:

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.04.2025

Variazione Toponomastica del 15.04.2025 Pratica SA0132905 in atti dal 15.04.2025 Variazione di Toponomastica (n.132905.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

Foglio n.4 part.IIIa 268 sub 5 cat. C/2, Consistenza mq 92 Rendita € 71,27-Lire 138.000

Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 06.05.1991

Foglio n.4 part.IIIa 268 sub 5 cat. C/2, Consistenza mq 92 Rendita € 0,24-Lire 460

Costituzione del 06.05.1991 in atti dal 04.06.1992 (n.79.1.1991)

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

ATTO del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n.138370- Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 17403.1/2007 Reparto PI di Salerno in atti dal 28.05.2007

Situazione degli intestati dal 17.07.2006

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 10.05.2007

Rettifica di Intestazione all'attualità del 17.07.2006 Atto 19.06.92 Rep.196108 Voltura n.21937.1/2006- Pratica SA0239948 in atti dal 17.07.2006

Situazione degli intestati dal 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 17.07.2006

Voltura d'ufficio del 19.06.1992 Pubblico ufficiale Notaio Omissis Rep.196108 Registrazione n.4465 in data 26.06.1992- RETTIF. VOLTURA Voltura n.12415.8/1992 in atti dal 23.12.1999

Situazione degli intestati dal 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 19.06.1992

Atto del 19.06.1992 Pubblico ufficiale Notaio Omissis Rep.196108 Registrazione n.4465 in data 26.06.1992-

Situazione degli intestati dal 09.05.1991

Omissis– Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1/7 fino al 19.06.1992

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.05.1991 Registrazione Volume 845 n. 76 registrato in data 07.11.1991- SUCCESSIONE Voltura n. 15076.1/1991 in atti dal 05.02.1996

Situazione degli intestati dal 06.05.1991

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 09.05.1991

Costituzione del 06.05.1991 in atti dal 04.06.1992 (n.79.1/1991)

- [Catasto Fabbricati Comune di Pagani, via Vicinale dei Macinanti n.18 foglio 4 particella 268 sub 8](#)

Dalla visura storica n.SA0285250, il bene identificato con il foglio n.4 part.IIa 268 sub 8 cat. F/1, Consistenza 569 mq risulta intestato:

Omissis – Diritto di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Omissis in data 10.05.2007 Rep.138369.

Omissis – Diritto di proprietà 1/3

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale

UNITA' IMMOBILIARE DAL 14.04.2025

Variatione Toponomastica del 14.04.2025 Pratica SA0131146 in atti dal 14.04.2025 Variatione di Toponomastica (n.131146.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.04.2025

Variazione Toponomastica del 14.04.2025 Pratica SA0131143 in atti dal 14.04.2025 Variazione di Toponomastica (n.131143.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.04.1992

Costituzione del 28.04.1992 in atti dal 04.02.1999 Frazionamento del sub 1 (n. 47/1992)

Situazione degli intestati dal 11.04.2023

Omissis – Diritto di proprietà 1/3

Successione Testamentaria di Omissis del 11.04.2023 Reg. Volume 88888 n. 474254 registrato in data 12.11.2024 -Trascrizione n. 43773.3/2024 Reparto PI Salerno in atti dal 20.12.2024

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni adottato con convenzione rogata da notaio Calabrese in data 10.05.2007 Rep.138369.

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale fino al 11.04.2023

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale

Voltura d'ufficio del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n. 138370 Trascrizione n. 17403/2007 Voltura n. 18008.1/2007 Pratica n.SA0333250 in atti dal 31.05.2007

Situazione degli intestati dal 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni fino al 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale fino al 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale fino al 10.05.2007

Atto del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n. 138370 Compravendita 17403.2/2007 Reparto PI Salerno in atti dal 28.05.2007

Situazione degli intestati dal 18.01.2007

Omissis – Diritto di proprietà 2/3 fino al 10.05.2007

Omissis – Diritto di proprietà 1/3- Regime bene personale fino al 10.05.2007

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 18.01.2007 Registrazione Volume 64 n. 66 registrato in data 17.01.2008- SUCCESSIONE Voltura n. 7949.3/2008 Pratica SA0125368 in atti dal 17.03.2008

Situazione degli intestati dal 28.04.1992

Omissis – Diritto di proprietà 1000/1000 fino al 18.01.2007

Costituzione del 28.04.1992 in atti dal 04.02.1999 FRAZ. DEL SUB 1 (n.47/1992)

Gli esami delle schede planimetriche catastali dei beni sub 3 e sub 5 prodotte con le visure non sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo ([allegato n. 4](#))

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1 sub 3 e 1/3 di sub 8 - Appartamento-

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile sub 3 è in mediocre stato di conservazione, non è un vero e proprio appartamento ma è dato da un locale adibito a cucina sul lato destro entrando dal portoncino e da una camera adibita a letto sul lato sinistro dell'androne dalla quale con ampliamento non legittimato si accede ad un piccolo cucinino e ad un piccolo bagno, un ulteriore wc è collocato all'esterno e vi si accede dal giardino sub 9 oggetto di Procedura. La pavimentazione è con lastre di marmette, con porte impiallacciate bianche, il bagno è dotato di una doccia e di un vaso con rivestimento di piastrelle bianche 20x20. Il wc esterno è dotato di una doccia, lavandino e vaso per portatori di handicap, anche quest'ambiente è in mediocre stato di conservazione. Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione grafica riportata all'Agenzia del territorio e non è conforme al progetto depositato all'Ufficio tecnico del Comune di Pagani con la domanda del 03.06.1969 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per abitazione colonica che ha portato alla Licenza n.19 del 11.05.1970.

L'area sub 8 categoria F/1"area urbana", non ha un valore intrinseco o una rendita catastale propria. Si tratta di aree urbane senza edifici, come cortili o giardini, che non generano reddito.

L'area sub 8 è di mq 569 è l'area antistante l'intera palazzina e per 1/3 è oggetto di Procedura

- PREZZO BASE € 56.748,00

LOTTO 2 sub 5 e sub 9 – Deposito e giardino -

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il sub 5 categoria C/2 oggetto di Procedura per 1/1. La categoria catastale C2 si riferisce a magazzini e locali di deposito, ovvero immobili destinati allo stoccaggio di merci, prodotti e manufatti, o alla custodia di beni personali. Il sub 5 è formato da due locali ambedue in mediocre stato di conservazione realizzati in fasi differenti

Il sub 5 realizzato negli anni 70 con Licenza n.19 del 11.05.1970 aveva accesso sul giardino sub 9 e quindi uscita nella traversa di via Vicinale dei Macinanti ma ad oggi è murato, ad esso si accede dal secondo sub 5 realizzato in secondo momento, senza autorizzazione, che ha accesso diretto sul giardino sub 9 che, quindi tramite cancello, ha uscita sulla traversa a via Vicinale dei Macinati. La sottoscritta CTU ha avuto accesso al bene sub 5 dal bene sub 4, altra metà del deposito non oggetto di Procedura. La stima è stata effettuata in due parti, per il sub 5 legittimato è una classica stima sintetica mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. Per il sub 5 non legittimato essendo **il bene non sanabile** è opportuno fare una valutazione sul valore d'uso e sul valore di sedime e quindi di godimento del bene in un periodo di

10 anni, lasso di tempo in cui possono verificarsi normative differenti o accertamenti di verifiche e conformità con relativo abbattimento per abuso.

€ 9.148,00 valore parte legittima

€ 14.000,00 valore d'uso e di sedime

€ 14.000,00 + € 9.148,00= € 23.148,00

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

Attuale Proprietario:

- Fg.4 part.268 sub.3-5-9:

Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Fg.4 part.268 sub.8:

Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

A Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sub.3-5-9 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Omissis del 10 maggio 2007 repertorio n. 138370/28900 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 maggio 2007 al numero di registro generale 27833 e numero di registro particolare 17403 da Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pagani (SA).

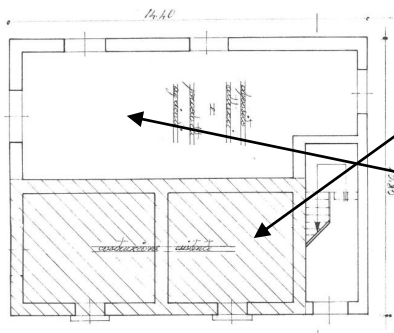
A Omissis per i diritti pari a 333/999 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 8 è pervenuto per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 17 gennaio 2008 repertorio n. 66/64 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 febbraio 2008 al numero di registro generale 7636 e numero di registro particolare 5330 in morte di Omissis deceduto in data 18 gennaio 2007 dell'immobile sito nel comune di Pagani (SA)

A Omissis gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti: per atto di divisione del Notaio Omissis del 19 giugno 1992 repertorio n. 196108 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 7 luglio 1992 al numero di registro generale 17005 e numero di registro particolare 14190 da comproprietà con Omissis; e per atto di certificata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 7 novembre 1991 repertorio n. 76/845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 agosto 1995 al numero di registro generale 21655 e numero di registro particolare 17159 in morte di Omissis deceduta il 09/05/1991; a Omissis la quota di propria pertinenza pari a 1/3 relativa all'immobile Fg.4 part.268 sub.8 è pervenuta: per atto di divisione del Notaio Omissis del 19 giugno 1992 repertorio n. 196108 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 7 luglio 1992 al

numero di registro generale 17005 e numero di registro particolare 14190 da comproprietà con Omissis ; e per atto di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 7 novembre 1991 repertorio n. 76/845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 agosto 1995 al numero di registro generale 21655 e numero di registro particolare 17159 in morte di Omissis deceduta il 09/05/1991; (allegato n. 5)

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

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata effettuata in virtù di licenza edilizia n.19 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani in data 11/5/1970. Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione grafica riportata all'Agenzia del territorio e non è conforme al progetto depositato all'Ufficio tecnico del Comune di Pagani con la domanda del 03.06.1969 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per abitazione colonica che ha portato alla Licenza n.19 del 11.05.1970. Il progetto prevedeva che su due locali esistenti con scala laterale si accedesse alla sopraelevazione destinata ad



abitazione, a nord degli stessi vi era, poi, l'ampliamento destinato

a magazzino.

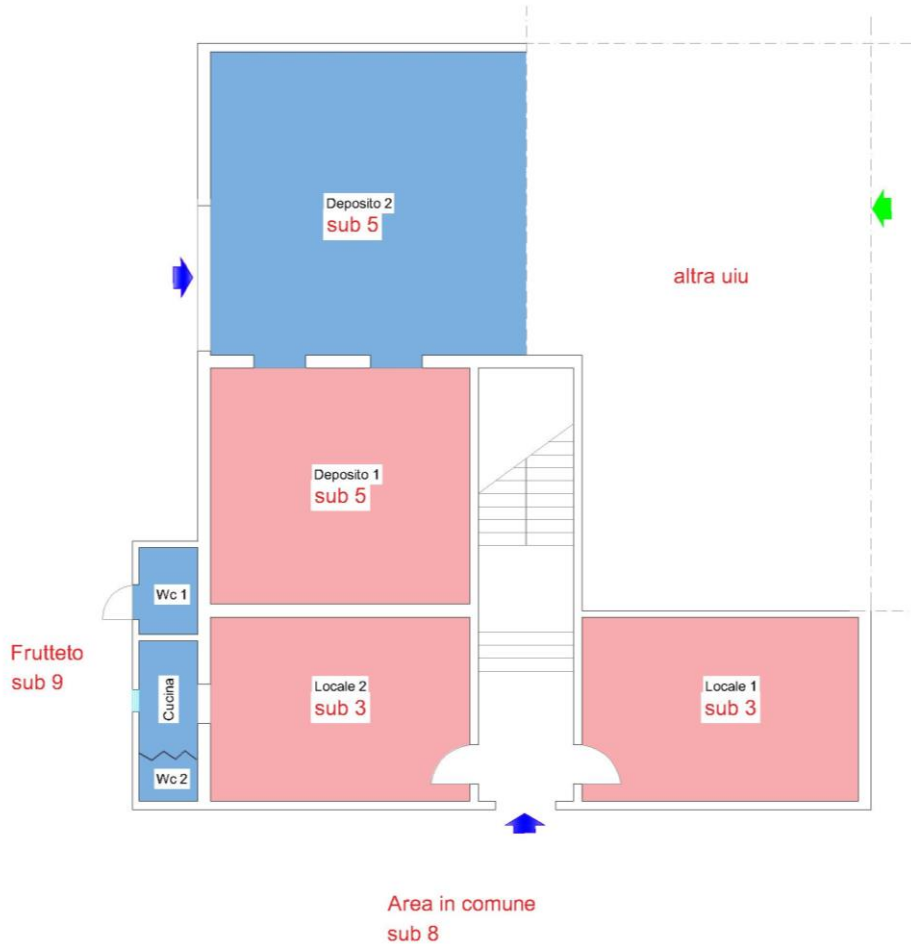
Da un appunto sulla Pratica di Costruzione edile si legge “*la costruzione è fuori dal centro urbano, la superficie coperta ed il volume della costruzione è conforme alle norme di oggi, tenuto conto della superficie di particella impegnata in progetto.*”

Quindi la superficie coperta di 14,40 x 10,80 era direttamente proporzionata alla superficie di particella di terreno su cui insisteva.

L'immobile realizzato che la sottoscritta CTU ha riscontrato negli accessi non è conforme alla Licenza

Legenda

	Licenza 19 del 19.01.1970
	non legittimo

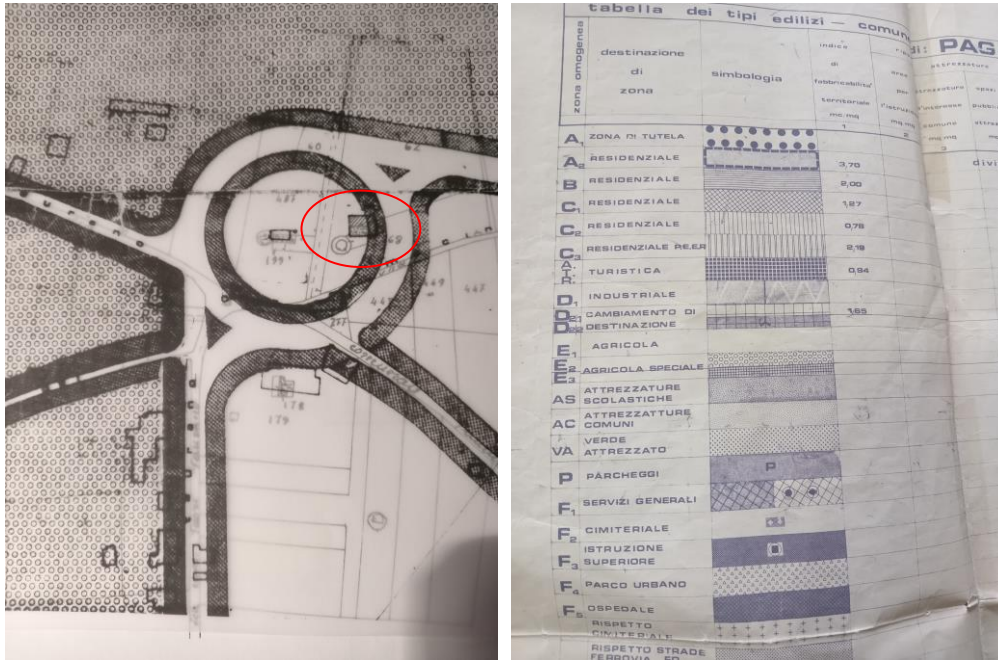


Ad oggi riscontriamo una struttura 17,00 x 17,70, con corpi aggiunti non legittimi, la scala centrale non comporta abuso

- Wc1-wc2-cucina
- Deposito 2 sub 5

Da Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991 **le strutture non sono sanabili ricadendo in fascia di rispetto ed in zona agricola E2 dove non sono ammessi aumenti di volume.**

A nome della sig.ra Omissis titolare della Licenza n.19 del 19.01.1970 è agli atti una seconda Concessione n. 31 del 06.02.1978 per la costruzione del muro di cinta. (allegato n. 6)



7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso i beni sub 5-9-8 oggetto di Procedura era occupati dal debitore Sig. Omissis
Il bene sub 3 è locato con regolare contratto registrato il 06.03.2025 al n. 001173 serie 3T al sig. Omissis di nazionalità pakistana identificato a mezzo di Permesso di soggiorno provvisorio n. I2778548A rilasciato dalla Questura di Caltanissetta il 19.03.2022, scaduto il 12.09.2024 e in attesa di rinnovo con appuntamento il 16.09. 2025 presso la Questura di Caltanissetta.
Il prezzo della locazione è stabilito in € 2.760,00 (allegato n. 7)

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: Omissis

- Trascrizione a favore del 26.01.1996– Reg. Part. 2125 Reg. Gen.2525 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.197425 del 15.01.1996 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Nocera Inferiore-Soggetto Acquirente
- Trascrizione a favore del 23.05.2007– Reg. Part. 17403 Reg. Gen.27833 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138370/28900 del 10.05.2007 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Pagani-Soggetto Acquirente

- Iscrizione contro del 23.05.2007 – Reg. Part. 6808 Reg. Gen.27834 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 138371/28901 del 10.05.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Pagani- Soggetto debitore
- Trascrizione a favore del 08.08.2007– Reg. Part. 26266 Reg. Gen 42803 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138982/29302 del 30.07.2007 Atto tra vivi-Donazione accettata-Immobili siti in Pagani- Soggetto Donatario
- Trascrizione a favore del 20.02.2008– Reg. Part. 5330 Reg. Gen 7636 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep.66/64 del 17.01.2008 Atto per causa di morte-Certificato di Denunciata Successione-Immobili siti in Pagani- Nocera Inferiore-
- Trascrizione contro del 07.07.2008– Reg. Part. 19308 Reg. Gen 27536 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.140841/30494 del 30.06.2008 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Nocera Inferiore- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 07.07.2008– Reg. Part. 19309 Reg. Gen 27537 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.140841/30494 del 30.06.2008 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Nocera Inferiore- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 17.05.2012– Reg. Part. 15716 Reg. Gen 18790 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.831/497 del 23.04.2012 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Pagani- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 17.05.2018– Reg. Part. 15444 Reg. Gen 19735 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.86608/38545 del 07.05.2018 Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso-Immobili siti in Pagani-
- Trascrizione contro del 17.05.2018– Reg. Part. 15447 Reg. Gen 19738 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.86610/38547 del 07.05.2018 Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso-Immobili siti in Pagani-
- Trascrizione contro del 17.05.2018– Reg. Part. 15448 Reg. Gen 19739 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.86611/38548 del 07.05.2018 Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso-Immobili siti in Pagani-
- Trascrizione a favore del 23.06.2020– Reg. Part. 13336 Reg. Gen 17544 Pubblico Ufficiale SALERNO Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA Rep.164859/88888 del 12.06.2020 Atto per causa di morte-Certificato di Denunciata Successione-Immobili siti in Pagani-
- Trascrizione a favore del 27.08.2020– Reg. Part. 20773 Reg. Gen 26705 Pubblico Ufficiale SALERNO Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA Rep.244812/88888 del 10.08.2020 Atto per causa di morte-Certificato di Denunciata Successione-Immobili siti in Pagani-

- Trascrizione contro del 23.03.2021– Reg. Part. 8702 Reg. Gen 11009 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.16900/5024 del 10.03.2021 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Pagani-Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 20.06.2025– Reg. Part.21517 Reg. Gen.26968 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 2611 del 19.06.2025 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Pagani

Indagine per immobile: Foglio 4 particella 268 sub 3 Comune di Pagani

- Trascrizione del 07.07.1992 Reg. Part. 14190 Reg. Gen. 17005 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.196108 del 19.06.1992 Atto tra vivi-Divisione
- Trascrizione del 08.08.1995– Reg. Part. 17159 Reg. Gen.21655 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 76/845 del 07.11.1991 Atto per causa morte-Certificato di denunciata successione
- Trascrizione del 23.05.2007 Reg. Part. 17403 Reg. Gen. 27833 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138370/28900 del 10.05.2007 Atto tra vivi-Compravendita
- Iscrizione del 23.05.2007 Reg. Part. 6808 Reg. Gen. 27834 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138371/28901 del 10.05.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
- Trascrizione del 20.06.2025 – Reg. Part.21517 Reg. Gen.26968 Pubblico ufficiale Uff. GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 2611 del 19.06.2025 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili–

Indagine per immobile: Foglio 4 particella 268 sub 5 Comune di Pagani

- Trascrizione del 07.07.1992 Reg. Part. 14190 Reg. Gen. 17005 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.196108 del 19.06.1992 Atto tra vivi-Divisione
- Trascrizione del 08.08.1995– Reg. Part. 17159 Reg. Gen.21655 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 76/845 del 07.11.1991 Atto per causa morte-Certificato di denunciata successione
- Trascrizione del 23.05.2007 Reg. Part. 17403 Reg. Gen. 27833 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138370/28900 del 10.05.2007 Atto tra vivi-Compravendita
- Iscrizione del 23.05.2007 Reg. Part. 6808 Reg. Gen. 27834 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.138371/28901 del 10.05.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

- Trascrizione del 20.06.2025 – Reg. Part.21517 Reg. Gen.26968 Pubblico ufficiale Uff. GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 2611 del 19.06.2025 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– ([allegato n. 8](#))

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

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

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento e da deposito e **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. ([allegato n.9](#)) La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore pari a

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Semicentrale/V.MANGIONI-V.CORALLO-V.VIC.FLUMINALE-V.VIC.FILETTINE-V.MADONNA DI FATIMA-V.TAURANO-V.A.DE GASPERI-V. ROMANA

Codice di zona: C1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **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	1200	1600	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1350	L	2,4	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	600	830	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	830	970	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	3	4,2	L

Viste le caratteristiche del bene, considerato il modesto stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili di tipo economico dell’Agenzia dell’entrate pari a **960 €/mq con un abbattimento del 20% perché in condizioni mediocri e non conforme al progetto presentato nella richiesta di Licenza edilizia n.19 del 11.05.1970, per un importo di 768 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2025) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani	60%	Altezza media minima mt 2,40

principali

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

LOTTO 1 -Comune di Pagani (Sa) -Foglio n. 4 part. 268 sub 3 ed 1/3 sub 8

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Appartamento	71,18	1	71,18

LOTTO 1 sub 3 ed 1/3 di sub 8 : mq 71,18 x 768 € = € 54.666,24

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica sub 5 denominato deposito, esso è formato da due locali: uno legittimato dalla Licenza edilizia n.19 del 11.05.1970 di mq lordi 36,89, il secondo realizzato senza autorizzazione di mq lordi 54,41. La parte realizzata senza autorizzazione, vista la mancanza di legittimità urbanistica, la mancanza di qualsivoglia domanda o pratica urbanistica e la non conformità alle norme del PRG, ad oggi **non è sanabile**.

Per ottenere il valore base d'asta:

Essendo **il bene non sanabile** è opportuno fare una valutazione sul valore d'uso e sul valore di sedime e quindi di godimento del bene in un periodo di 10 anni, lasso di tempo in cui possono verificarsi normative differenti o accertamenti di verifiche e conformità con relativo abbattimento per abuso, con spese come da Computo metrico (allegato n.11)

Ufficio del territorio di SALERNO



Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.3 del 09/05/2005

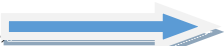
Pubblicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO Comuni di: CAMEROTA ,ISPANI ,SAN GIOVANNI A PIRO ,SANTA MARINA ,SAPRI ,TORRACA ,VIBONATI				REGIONE AGRARIA N°: 16 AGRO NOCERINO Comuni di: ANGRÌ ,CASTEL SAN GIORGIO ,NOCERA INFERIORE ,PAGANI ,ROCCAPIEMONTE ,SAN MARZANO SUL SARNO ,S EGIPIO D MONTE ALBINO ,SAN VALENTINO TORIO ,SARNO ,SCAFATI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	23660,00	SI	SI		62878,00			
BOSCO CEDUO	2202,00				2407,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	17964,00				15734,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	20901,00				89766,00			
FLOREALE IRRIGUO					97017,00			
FRUTTETO	12564,00				53894,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1351,00				1468,00			
NOCCIOLETO					46968,00			
NOCCIOLETO IRRIGUO					51664,00			
ORTO					70069,00			
ORTO IRRIGUO					96400,00			
PASCOLO	2613,00							
PASCOLO ARBORATO	2672,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	2084,00							
PRATO					18552,00			
QUERCETO	2906,00							
SEMINATIVO	6634,00				27535,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9276,00				37721,00			

Per calcolare il valore dell'area di sedime la sottoscritta CTU ha utilizzato i Valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio che per la provincia di Salerno sono fermi all'anno 2005, pertanto ha effettuato un aggiornamento dei prezzi del 10%.

Frutteto € 53.894,00 ad ettaro

Aggiornamento sui prezzi del 10% 5.389,40

Euro/Ha 59.283  5,90 al mq

€ 5,90 x 54,41 mq = € 321,00 valore area di sedime

Calcolo del valore d'uso del bene sui 10 anni

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari il valore minimo di locazione

Fitto € 2,1/mq/ mes  € 2,1 x 54,41mq = € 114/ mese

€ 114 x 12 mesi = € 1.368 x 10 anni = € 13.680,00 + area di sedime € 321,00

€ 13.680,00 + € 321,00 = € 14.000,00 valore d'uso e di sedime

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Semicentrale/V.MANGIONI-V.CORALLO-V.VIC.FLUMINALE-V.VIC.FILETTINE-V.MADONNA DI FATIMA-V.TAURANO-V.A.DE GASPERI-V. ROMANA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Capannoni tipici	NORMALE	310	430	L	2,1	2,7	L

Per quanto riguarda la parte del sub 5 legittimata dalla Licenza edilizia n.19 del 11.05.1970 di mq lordi 36,89 per esso viste le caratteristiche del bene, considerato il modesto stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare dell’Agenzia dell’entrate pari a **310 €/mq con un abbattimento del 20% perché in condizioni mediocri pari a 248€/mq**

LOTTO 2 sub 5 e sub 9

€ 248 x 36,89 mq= € 9.148,00 valore parte legittima

€ 13.680,00 + € 321,00= € 14.000,00 valore d’uso e di sedime

€ 14.000,00 + € 9.148,00= € 23.148,00

Alcune parti degli immobili soggetti a Procedura, sotto il profilo edilizio ed urbanistico risultano privi di legittimità di qualsivoglia domanda o pratica urbanistica e risulta la non conformità alle norme del PRG, quindi **non sanabili**. Pertanto la sottoscritta CTU ha predisposto un Computo metrico per il ripristino dello stato di fatto (allegato n.11) pari ad

Computo per il ripristino sub 3-sub 5 = € 18.898,90

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

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

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

Dagli atti di matrimonio nel Comune di Pagani Anni II, Parte A, N.54 risulta che il 23.06.2004 contrassero matrimonio in Pagani (SA)

- Omissis
- Omissis

Si certifica che a margine dell'atto stesso risulta l'annotazione che segue:

Con atto rep.n. 138369 del 10.05.2007 del notaio Omissis del distretto notarile di Salerno, i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. (allegato n.10)

Valore base d'asta: (I semestre 2025)

Lotto 1 sub 3- sub 8 Euro 54.666,00

Lotto 2 sub 5- sub 9 Euro 23.148,00

RIEPILOGO FINALE

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni
- 1/1 Sub 3 immobile piano terra composto da due camere separate dall'androne delle scale con bagno esterno
- 1/1 Sub 5 locale deposito piano terra
- 1/3 di Sub 8 di mq 569 area antistante l'intera palazzina
- 1/1 Sub 9 di mq 244 giardino coltivato ad aranceto

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

LOTTO 1 sub 3 e 1/3 di sub 8 - Appartamento-

L'immobile sub 3 è in mediocre stato di conservazione, non è un vero e proprio appartamento ma è dato da un locale adibito a cucina sul lato destro entrando dal portoncino e da una camera adibita a letto sul lato sinistro dell'androne dalla quale con ampliamento non legittimato si accede ad un piccolo cucinino e ad un piccolo bagno, un ulteriore wc è collocato all'esterno e vi si accede dal giardino sub 9 oggetto di Procedura. La pavimentazione è con lastre di marmette, con porte impiallacciate bianche, il bagno è dotato di una doccia e di un vaso con rivestimento di piastrelle bianche 20x20. Il wc esterno è dotato di una doccia, lavandino e vaso per portatori di handicap, anche quest'ambiente è in mediocre stato di conservazione. Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione grafica riportata all'Agenzia del territorio e non è conforme al progetto depositato all'Ufficio tecnico del Comune di Pagani con la domanda del 03.06.1969 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per abitazione colonica che ha portato alla Licenza n.19 del 11.05.1970.

L'area sub 8 categoria F/1"area urbana", non ha un valore intrinseco o una rendita catastale propria. Si tratta di aree urbane senza edifici, come cortili o giardini, che non generano reddito.

L'area sub 8 è di mq 569 è l'area antistante l'intera palazzina e per 1/3 è oggetto di Procedura

LOTTO 2 sub 5 e sub 9 – Deposito e giardino -

Il sub 5 categoria C/2 oggetto di Procedura per 1/1. La categoria catastale C2 si riferisce a magazzini e locali di deposito, ovvero immobili destinati allo stoccaggio di merci, prodotti e manufatti, o alla custodia di beni personali. Il sub 5 è formato da due locali ambedue in mediocre stato di conservazione realizzati in fasi differenti

Il sub 5 realizzato negli anni 70 con Licenza n.19 del 11.05.1970 aveva accesso sul giardino sub 9 e quindi uscita nella traversa di via Vicinale dei Macinanti ma ad oggi è murato, ad esso si accede dal secondo sub 5 realizzato in secondo momento, senza autorizzazione, che ha accesso diretto sul giardino sub 9 che, quindi tramite cancello, ha uscita sulla traversa a via Vicinale dei Macinati. La

sottoscritta CTU ha avuto accesso al bene sub 5 dal bene sub 4, altra metà del deposito non oggetto di Procedura. La stima è stata effettuata in due parti, per il sub 5 legittimato è una classica stima sintetica mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. Per il sub 5 non legittimato essendo **il bene non sanabile** è opportuno fare una valutazione sul valore d'uso e sul valore di sedime e quindi di godimento del bene in un periodo di 10 anni, lasso di tempo in cui possono verificarsi normative differenti o accertamenti di verifiche e conformità con relativo abbattimento per abuso.

PROVENIENZA:

Attuale Proprietario:

- Fg.4 part.268 sub.3-5-9:

Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Fg.4 part.268 sub.8:

Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, Omissis per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

Ad Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sub.3-5-9 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Omissis del 10 maggio 2007 repertorio n. 138370/28900 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 maggio 2007 al numero di registro generale 27833 e numero di registro particolare 17403 da Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pagani (SA).

A Omissis per i diritti pari a 333/999 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 268 Subalterno 8 è pervenuto per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 17 gennaio 2008 repertorio n. 66/64 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 febbraio 2008 al numero di registro generale 7636 e numero di registro particolare 5330 in morte di Omissis deceduto in data 18 gennaio 2007 dell'immobile sito nel comune di Pagani (SA)

Ad Omissis gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti: per atto di divisione del Notaio Omissis del 19 giugno 1992 repertorio n. 196108 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 7 luglio 1992 al numero di registro generale 17005 e numero di registro particolare 14190 da comproprietà con Omissis e per atto di certificata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 7 novembre 1991 repertorio n. 76/845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 agosto 1995 al numero di registro generale 21655 e numero di registro particolare 17159 in morte di Omissis deceduta il 09/05/1991; ad Omissis la quota di propria pertinenza pari a 1/3 relativa all'immobile Fg.4 part.268 sub.8 è pervenuta: per atto di divisione del Notaio Omissis del 19 giugno 1992

repertorio n. 196108 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 7 luglio 1992 al numero di registro generale 17005 e numero di registro particolare 14190 da comproprietà con Omissise per atto di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 7 novembre 1991 repertorio n. 76/845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 agosto 1995 al numero di registro generale 21655 e numero di registro particolare 17159 in morte di Omissis deceduta il 09/05/1991;

REGOLARITA' URBANISTICA

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata effettuata in virtù di licenza edilizia n.19 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani in data 11/5/1970. Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione grafica riportata all'Agenzia del territorio e non è conforme al progetto depositato all'Ufficio tecnico del Comune di Pagani con la domanda del 03.06.1969 per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato per abitazione colonica che ha portato alla Licenza n.19 del 11.05.1970. Il progetto prevedeva che su due locali esistenti con scala laterale si accedesse alla sopraelevazione destinata ad abitazione, a nord degli stessi vi era, poi, l'ampliamento destinato a magazzino.

Da un appunto sulla Pratica di Costruzione edile si legge *“la costruzione è fuori dal centro urbano, la superficie coperta ed il volume della costruzione è conforme alle norme di oggi, tenuto conto della superficie di particella impegnata in progetto.*

Quindi la superficie coperta di 14,40 x 10,80 era direttamente proporzionata alla superficie di particella di terreno su cui insisteva.

L'immobile realizzato che la sottoscritta CTU ha riscontrato negli accessi non è conforme alla Licenza. Ad oggi riscontriamo una struttura 17,00 x 17,70, con corpi aggiunti non legittimi, la scala centrale non comporta abuso

- Wc1-wc2-cucina
- Deposito 2 sub 5

Da Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991 **le strutture non sono sanabili ricadendo in fascia di rispetto ed in zona agricola E2 dove non sono ammessi aumenti di volume.**

A nome della sig.ra Omissis titolare della Licenza n.19 del 19.01.1970 è agli atti una seconda Concessione n. 31 del 06.02.1978 per la costruzione del muro di cinta.

Valore base d'asta: (I semestre 2025)

Lotto 1 sub 3- sub 8 Euro 54.666,00

Lotto 2 sub 5- sub 9 Euro 23.148,00

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill.mo G.E. Dott. Pasquale Velleca e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato n.1 – Verbale

- “ n.2 – Certificazione notarile
- “ n.3 – Planimetrie
- “ n.4 – Visure storiche catastali
- “ n. 5 – Titolo di proprietà
- “ n. 6 – Documentazione rilasciata dal Comune di Pagani
- “ n. 7 – Contratto di locazione
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Quotazioni di agenzie
- “ n.10 – Certificato di matrimonio
- “ n.11 – Computo metrico
- “ n.12 – Fotografie