

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Maria TROISI

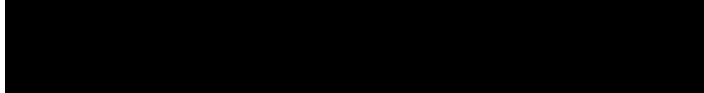
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. Esecutiva n. 87/2023

promossa da:



contro:



Sarno, 26.09.2025

L'Esperto

Ing. Massimiliano Mancuso



INDICE DEI PARAGRAFI

<i>Premessa</i>	3
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c</i>	4
<i>Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	5
<i>Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	8
<i>Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	13
<i>Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	17
<i>Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	18
<i>Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	19
<i>Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	22
<i>Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	23
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	25
<i>Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	26
<i>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	27
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni</i>	28
<i>Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	33
<i>Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	33
<i>Conclusioni:</i>	34



Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Pagani. Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567

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

Nel caso di specie, il creditore fornisce agli atti certificati e trascrizioni. Risulta mancante una adeguata documentazione catastale.

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

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa i certificati di residenza storico e di stato civile dell'esecutato, dichiarata in regime di separazione dei beni dallo stesso notaio, l'Esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, ha proceduto all'acquisizione degli stessi in collaborazione con il custode giudiziario (cfr risposta al quesito n.14).



- QUESITO n. 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

Dall'analisi della documentazione in mio possesso si evince che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato al momento dell'acquisizione immobiliare del Decreto di trasferimento di immobili dal Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del

Nello specifico trattasi di piena proprietà per **1000/1000**

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

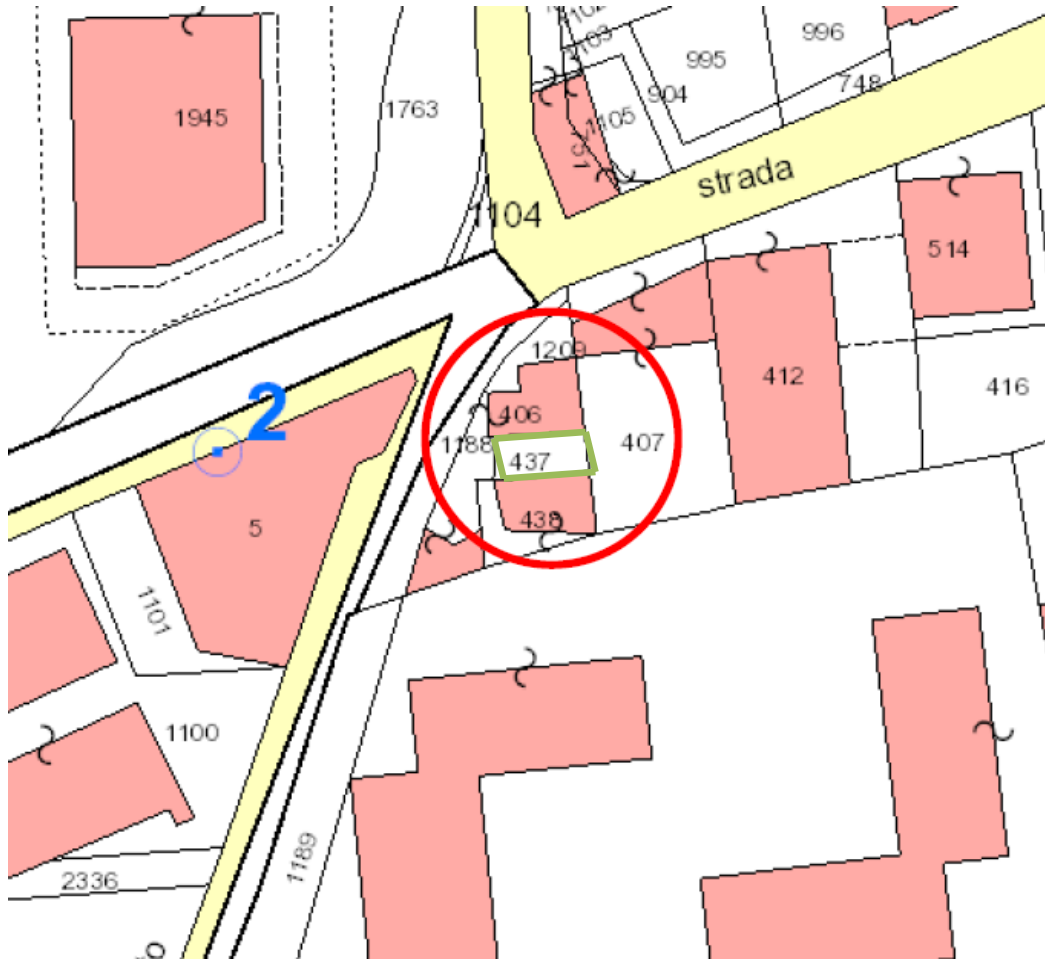
Catasto Fabbricati Comune di Pagani, Via S. Domenico, denunciato all'UTE di Salerno il 14/12/1982, con scheda registrata al n. 421 - tipo P - piano T-1 - categ., cat. A/4, classe 3, vani 4.5, sup. tot. 92 mq, tot. escl. aree scop. 91 mq. - R.C. €.255,65 (*Allegato n. 3*);

Il bene pignorato, facente parte di un contesto di più unità immobiliari aventi diritto di accesso dall'antistante corte, è costituito da un piano terra con ingresso soggiorno, tinello, servizio igienico e scala di collegamento con accesso al primo piano al quale troviamo una prima camera da letto con affaccio tramite balconcino su corte comune, una seconda camera posta a Nord con piccola finestra a luce ingrediente.

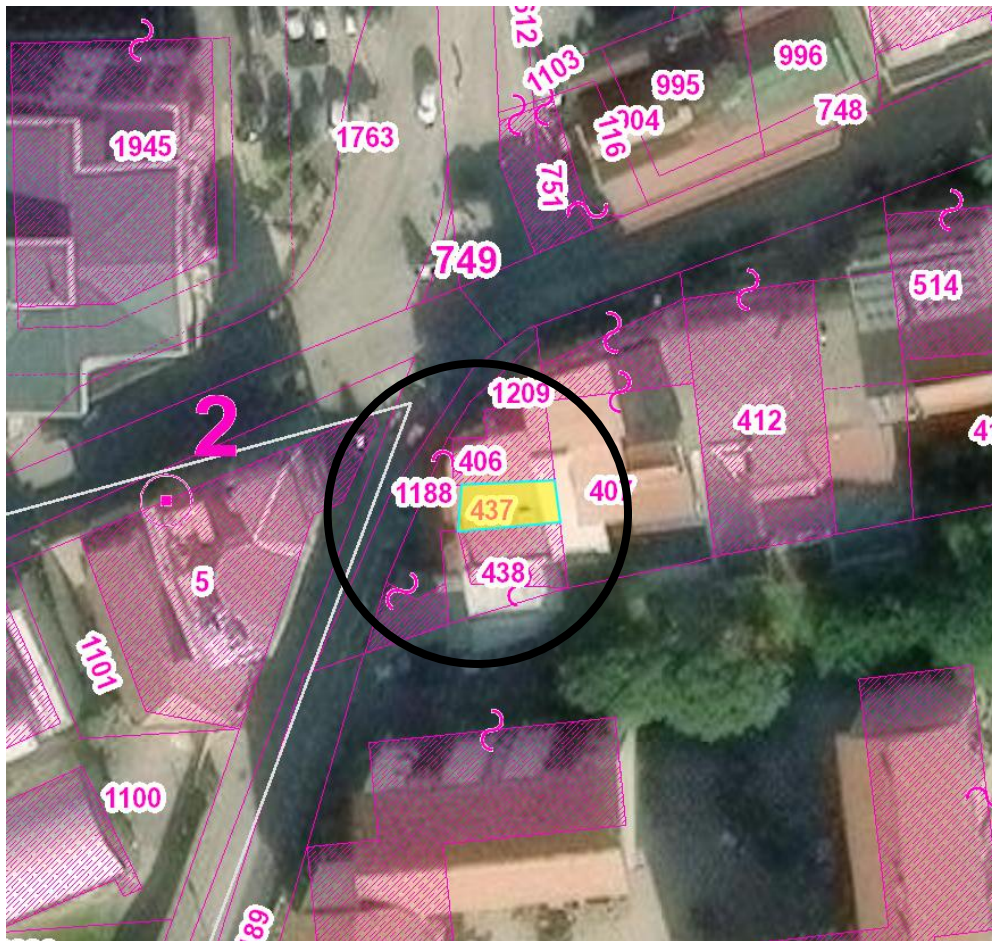
Ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato, l'Esperto Estimatore ha riportato l'estratto planimetrico terreni del comune di Pagani (SA) e l'ortofoto, reperita su GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappa catastale riferita al foglio 8, part.437 dal quale confronto si evidenzia che in mappa il fabbricato non è presente, risultando il solo appezzamento di terreno, rendendo necessario l'aggiornamento tramite pratica catastale "Tipo Mappale".



Estratto planimetrico



Geoportale ortofoto



Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, all'Esperto appare non possibile suddividere il bene pignorato in più lotti. Si procede, pertanto, alla sua individuazione così come di seguito indicato:

Lotto unico

Appartamento sito in Pagani (SA) alla Via S. Domenico, (Via Sorvello) piano terra-primo, confinante a Nord con part 406, a sud con part 438, ad est con part 407 ed ovest con Corte comune part 1188.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani, Via S. Domenico, con scheda registrata al n. 421, Tipo P - Anno 1982 - piano T-1°, cat. A/4, classe 3, vani 4.5, sup. tot. 92 mq, tot. escl. aree scop. 91 mq, R.C. €.255,65.



- QUESITO n. 2 -

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

L'edificio in cui è sito il lotto unico si erge lungo la corte comune (identificata con la particella catastale n.1188) che si diparte da Via Sorvello dalla quale si accede.

L'unità immobiliare si compone di un piano terra e primo, collegati da una scala interna, con struttura in muratura portante e solai in laterocemento con copertura piana. L'accesso è praticato direttamente dalla corte comune che si diparte dalla Via Sorvello.

I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 4*), utili ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 5*).



L'edificio è situato in una zona urbana nei pressi del centro della città di Pagani e precisamente nell'angolo tra Via S. Domenico e Via Sorvello,

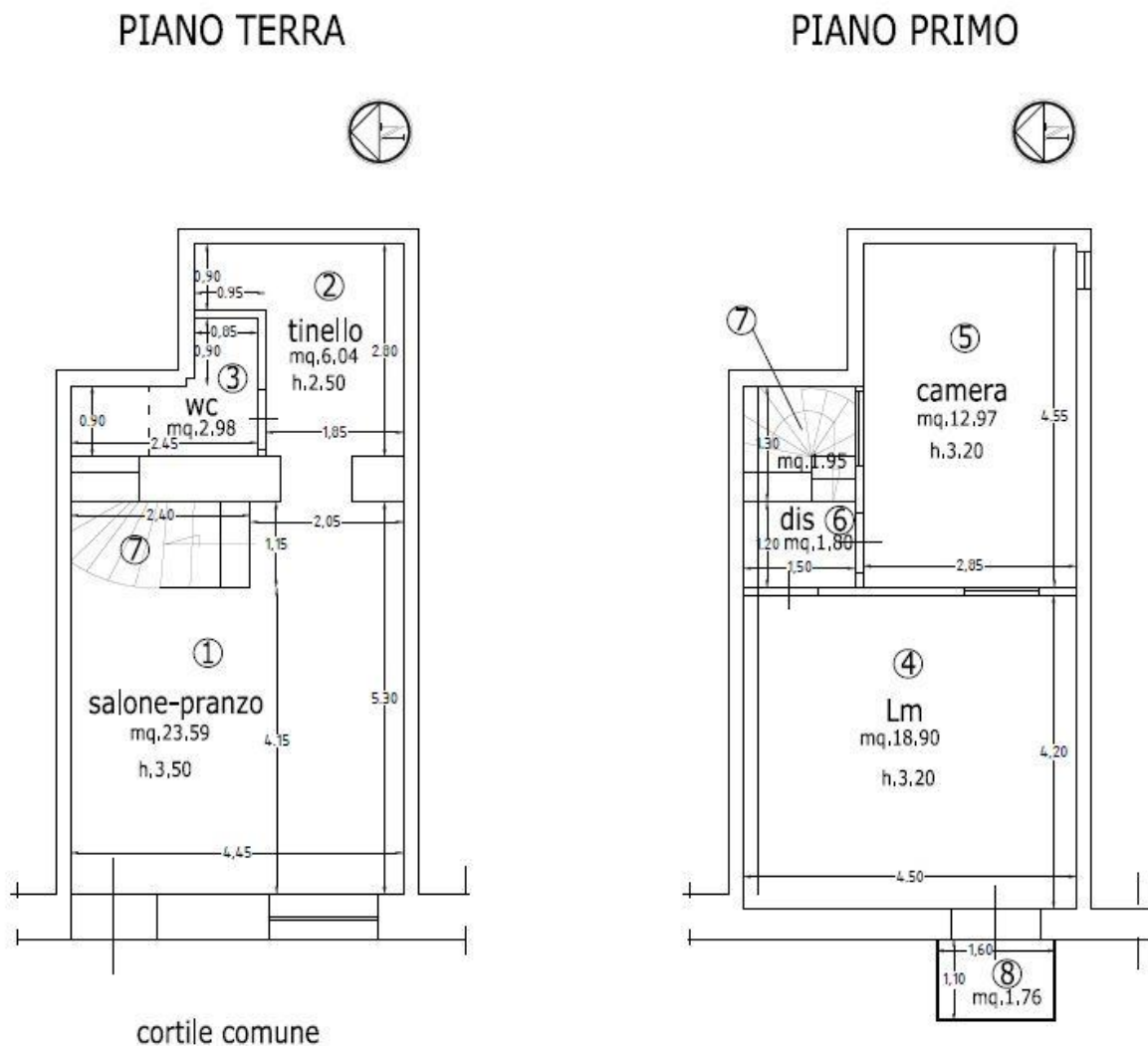


Descrizione del Lotto Unico

Appartamento sito in Pagani (SA) alla Via S. Domenico, (Via Sorvello) piano terra-primi, confinante a Nord con part 406, a sud con part 438, ad est con part 407 ed ovest con corte comune part 1188.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani, Via S. Domenico, con scheda registrata nel N.C.E.U. di Salerno al n. 421, Tipo P - Anno 1982 - piano T-1°, cat. A/4, classe 3, vani 4.5, sup. tot. 92 mq, tot. escl. aree scop. 91 mq. - R.C. €.255,65.

- Planimetria immobile stato attuale -



L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante portoncino d'ingresso in legno prospiciente su corte comune.



L'appartamento è costituito a piano terra:

- ambiente soggiorno/pranzo con la presenza di camino
- cucina e servizio igienico

primo piano:

- camera da letto con affaccio su corte comune da tezzarrino,
- seconda camera da letto non adeguatamente finestrata ed arieggiata dotata di sola esposizione a luce ingrediente

il tutto collegato da vano scala interno, con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati:

PIANO TERRA

- 1) Ambiente salone-pranzo di mq.23.59, con accesso diretto dal cortile comune e finestra con medesimo affaccio esposta ad ovest; scala di accesso al piano superiore in muratura posta sul lato Nord-Est. E' presente anche un camino a legna.
- 2) Ambiente adibito a tinello (cucina) posto nella parte retrostante della sala pranzo di mq. 6.04, privo di areazione
- 3) Servizio igienico di mq. 2.98, privo di areazione naturale posto sotto la rampa di scala che porta al piano superiore con accesso dalla zona cucina.

PIANO PRIMO

- 4) Camera matrimoniale di mq. 18.90, con terrazzino prospiciente corte comune di mq.1.76 su cortile comune
- 5) Seconda camera di mq. 12.97,
- 6) piccolo spazio di disimpegno di mq. 1.80
- 7) scala interna mq. 1.95

La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto Unico				
piano	destinazione d'uso	Sup. Utile mq.	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	Salone-pranzo	20,83		
terra	tinello	6,04		
terra	wc	2,98		
primo	Camera Lm	18,90		
primo	Camera	12,97		
primo	dis	1,80		
primo	scala			4.71
primo	balcone		1,76	
	Totale	63,52 mq	1,76 mq	4,71 mq



Il tutto sviluppa una superficie utile/calpestabile pari a mq 63.52, così suddivisa:

- Piano terra, mq. 20.83 aventi altezza utile interna pari a mt. 3.50
- Piano terra, mq. 9.02 (tinello + Wc) aventi altezza utile interna pari a mt. 2.50
- Piano primo, mq. 33.67 (n.2 camere + dis.) aventi altezza utile interna pari a mt. 3.20
- Piano primo, mq. 1.76 SNR esterna (balcone)
- Vano scala di collegamento mq. 4.71 SNR interna

La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **91.23**
L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in sufficienti condizioni manutentive, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "accettabile".

L'impianto elettrico e idraulico del tipo sottotraccia, funzionanti, ma privi di idonea certificazione di conformità.

Tutti gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in ceramica, i rivestimenti delle pareti del tinello e servizio igienico sono sempre in ceramica, le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Il piano terra presenta segni di umidità, con scarsa salubrità degli ambienti, infatti la parete del bagno a ridosso della rampa di scala risulta ammuffita con tracce di umidità ed efflorescenze, mentre la parete della zona pranzo in più punti sono visibili segni di umidità.

La sala pranzo risulta scarsamente areata, mentre il tinello e il wc sono privi di areazione.

Il primo piano la camera da letto matrimoniale risulta ben areata attraverso il balcone con affaccio sulla corte comune, mentre la seconda camera presenta scarsa areazione attraverso due piccole finestre a luce indiretta non dotata di corretto rapporto aeroilluminante.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne, non conformi agli attuali standard di efficienza energetica.

I vani principali (sala da pranzo, letto e cameretta) sono dotati di n.3 climatizzatori per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.



Il vano adibito a tinello e servizio igienico sulla planimetria catastale non sono indicati, l'altezza indicata di mt .3.40 diversa dallo stato dei luoghi rilevata in a mt. 2.50, in quanto controsoffittato per la creazione di un "ripostiglio" inoltre, gli ambienti son privi di illuminazione ed areazione sufficiente e necessaria;

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde interne di appartamento;
- 50% le superfici lorde interne dei soppalchi con altezza maggiore a mt. 1,50;
- 30% le superfici lorde di pertinenza di ornamento (balconi);

Calcolo superficie commerciale				
piano	destinazione d'uso	Sup. lorda mq.	Incidenza percentuale	Superficie Commerciale
terra	abitazione	45.35	100%	45.35
primo	abitazione	45.35	100%	45.35
primo	balcone	1.76	30%	0.53
Totale				91.23

Ai fini dell'agibilità, oltre alle carenze impiantistiche e di salubrità, l'unità immobiliare non gode del corretto rapporto aeroilluminante (rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento inferiore ad 1/8). Infine l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), la cui redazione è stimata in € 200,00 (duecento/00).



- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio della visura storica effettuate in data 03/03/2025 si può ricavare la storia catastale del cespite. Analogamente grazie alla planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno in data 27/02/2025 è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di questa con lo stato dei luoghi.

Lotto Unico

Dalla visura storica per immobile effettuata in data 03/03/2025 si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani (SA) alla Via S. Domenico, con scheda registrata nel N.C.E.U. di Salerno al n. 421, Tipo P - Anno 1982 - piano T-1°, cat. A/4, classe 3, vani 4.5, - sup. tot. 92 mq. - tot. escl. aree scop.91 mq. - R.C. €.255,65 in ditta [REDACTED]

Non risulta verificata l'esatta rispondenza tra la visura ipotecaria e quella catastale, infatti mancano le volture catastali dell'atto di donazione e cessione di diritti a rogito Notaio Giovanni Califano in data 29 novembre 1983, registrato a Salerno [REDACTED] con la quale [REDACTED] donato in parte uguale ai suoi figli [REDACTED] [REDACTED] nello stesso giorno i germani [REDACTED] hanno ceduto a trascrivere a favore del loro germano [REDACTED] la loro quota indivisa, diventando proprietario dell'intera consistenza immobiliare con Diritto di proprietà per 1/1. NON risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: costituzione del 14/12/1982 in atti dal 30/06/1987 - prot. 421/1982, (così come riportato in visura). Non vi risultano aggiornamenti (necessari ed obbligatori) in virtù dell'autorizzazione edilizia DIA n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pagani (*allegato n.6*)

Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 27/02/2025 (*Allegato n.3*), e lo stato dei luoghi rilevato si evince la non corrispondenza tra Scheda Catastale e stato dei luoghi, nonché con la precedente DIA menzionata. In particolare:

- Catastalmente la scala di accesso al piano primo risulta avere accesso diretto da

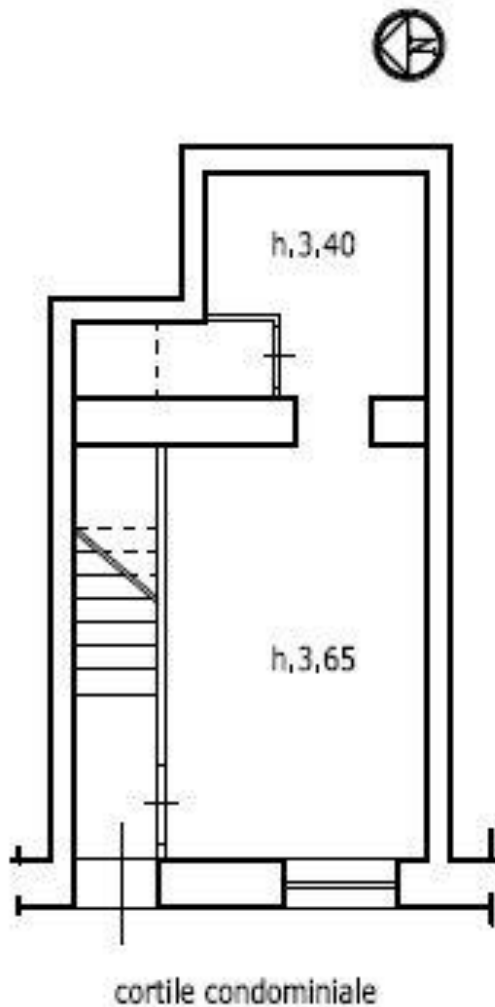


corte comune ed indipendente dall'ingresso al piano terra. Con autorizzazione DIA 112/96 la scala viene inglobata all'interno dell'ambiente soggiorno del piano terra ma, non conforme in quanto a posizionamento rispetto allo stato dei luoghi riscontrato come meglio evidenziato nella successiva planimetria.

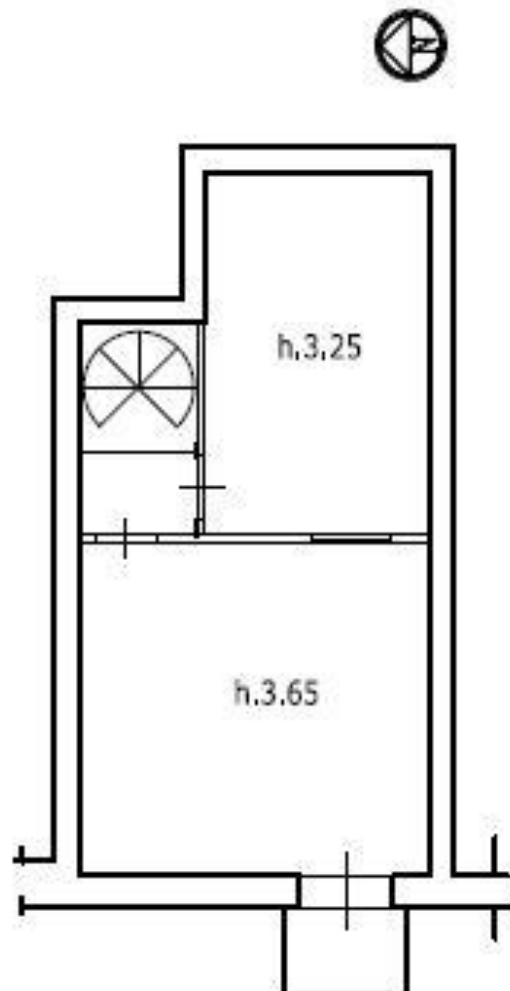
- Il servizio igienico risulta di mq. 3,04 superiore ai 2,60 autorizzati. Di conseguenza viene ridotta la superficie del tinello di mq. 0,44

PLANIMETRIA CATASTALE

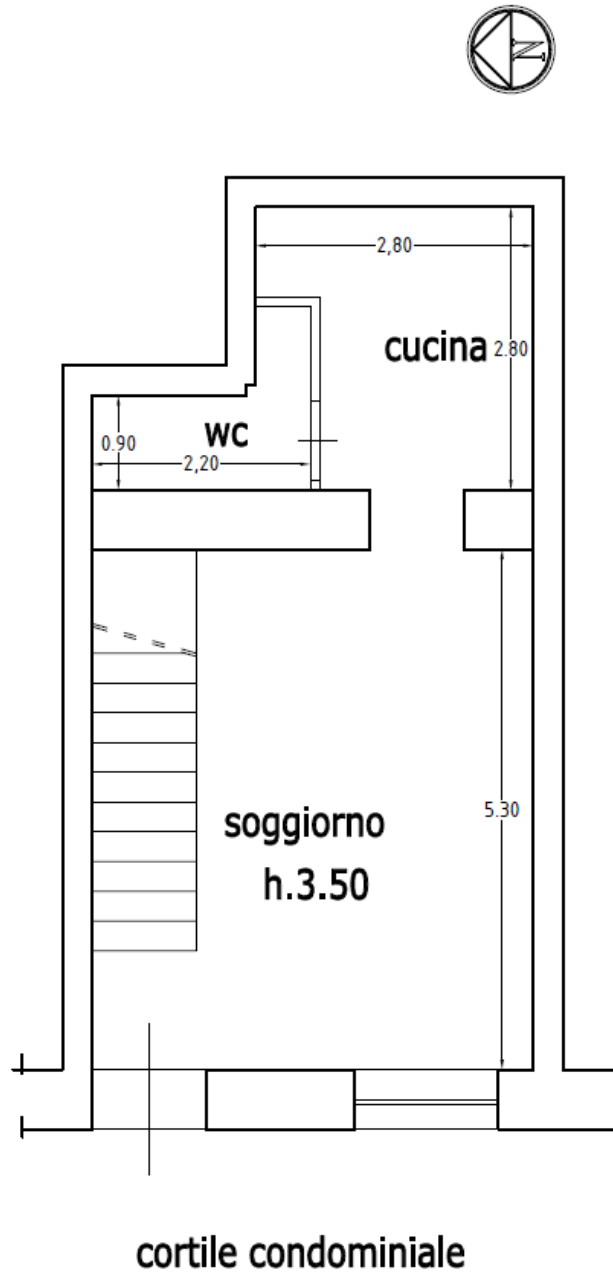
PIANO TERRA
scheda catastale



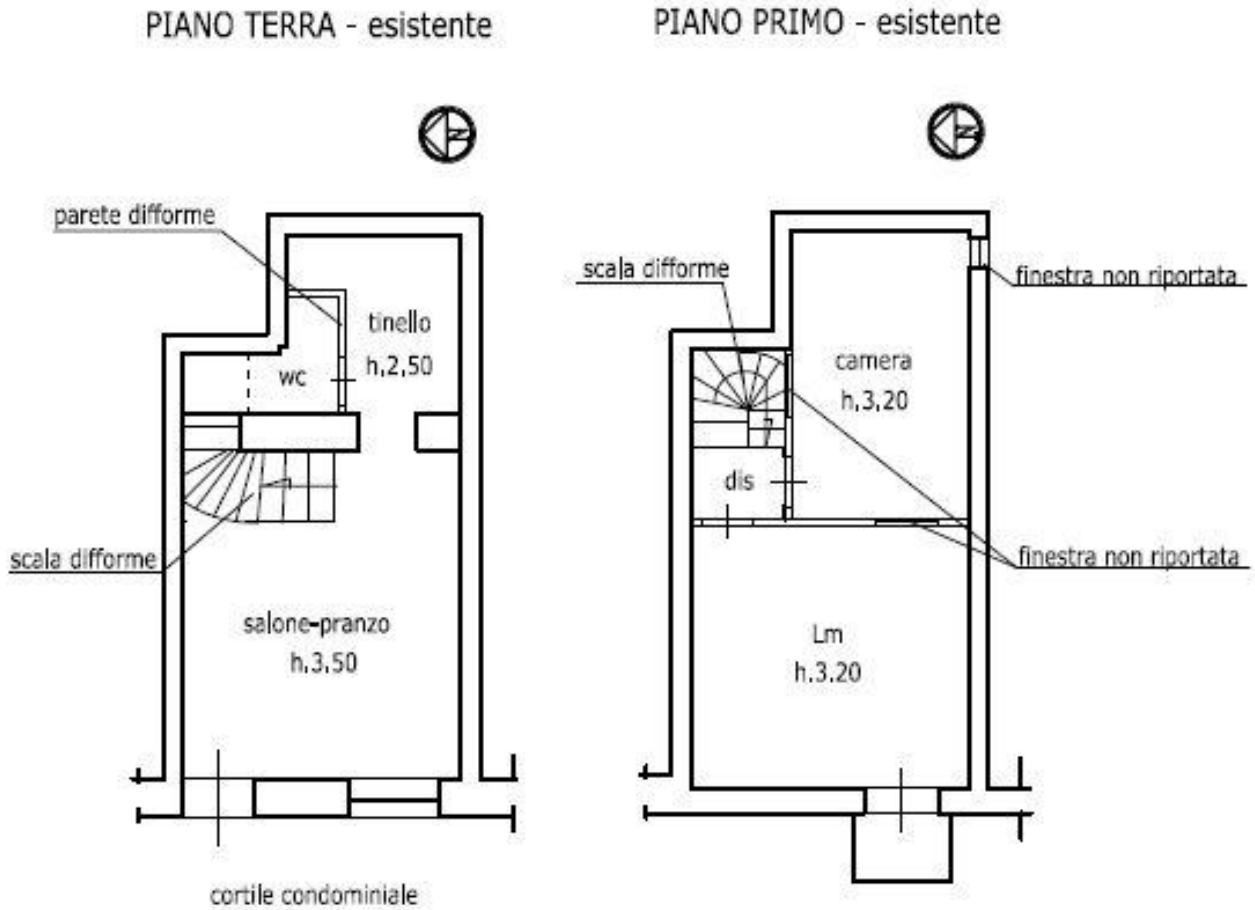
PIANO PRIMO
scheda catastale



**PLANIMETRIA PIANO TERRA AUTORIZZATA CON
D.I.A. N. [REDACTED]**



PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI



In merito alle difformità indicate, essendo le stesse legittimabili dal punto di vista urbanistico mediante apposita SCIA alternativa al Pdi C. in sanatoria, deposito presso il Genio Civile, collaudo statico, tipo mappale e Docfa di variazione catastale. Il sottoscritto dichiara che i costi stimati comprensivi di sanzioni ed oneri per **l'eliminazione delle suddette difformità comprensivi di spese tecniche ammontano a circa €.8.000/00 (ottomila/00).**



QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Pagani (SA) alla Via San Domenico - Via Sorvello, su due livelli, composto da un salone - pranzo, tinello, e servizio igienico al piano terra, due camere, disimpegno al primo piano, collegati da una scala interna in muratura, confinante a Nord con part 406, a sud con part 438, ad est con part 407 ed ovest con Corte comune part 1188.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani, Via S. Domenico, con scheda registrata nel N.C.E.U. di Salerno al n. 421, Tipo P - Anno 1982 - piano T-1°, cat. A/4, classe 3, vani 4.5, sup. tot. 92 mq, tot. escl. aree scop. 91 mq. - R.C. €.255,65.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale poiché nella planimetria agli atti del C.F. si evince la non perfetta corrispondenza poiché nella planimetria agli atti la scala risulta posta lungo la parete lato nord, mentre risulta posta sulla parete lato est adiacente il servizio igienico, la tramezzatura del servizio igienico è difforme sia rispetto alla scheda catastale che alla DIA presentata inoltre sulla scheda catastale mancano la destinazione d'uso, con una altezza di mt. 3.40 diversa dallo stato dei luoghi pari a mt. 2.50.

Inoltre sovrastante la cucina è stato ricavato un piccolo ambiente con accesso dalla rampa di scala che non risulta nella scheda catastale

Al primo piano la camera ubicata nella parte retrostante risulta priva di finestra, mentre sulla parete lato est, risulta una piccola finestra a luce indiretta non raffigurata sulla scheda catastale.

Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale pertanto necessita di spese per la regolare conformità **PREZZO BASE € 57.000,00 (cinquantasettemila/00).**



- QUESITO n. 5 -

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

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, il titolo di provenienza, le visure storiche e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue per il lotto unico:

Lotto Unico

L'appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani (SA) alla Via S. Domenico, con scheda registrata al n. 421, Tipo P - Anno 1982 - piano T-1°, cat. A/4, classe 3, vani 4.5, - sup. tot. 92 mq. - tot. escl. aree scop.91 mq. - R.C. €.255,65 in ditta [REDACTED]

Non risulta verificata l'esatta rispondenza tra la visura ipotecaria e quella catastale, infatti mancano le vulture dell'atto di donazione e cessione di diritti a rogito Notaio Giovanni Califano in data 29 [REDACTED], con la quale Lucarelli Maria, ha donato in parte uguale ai suoi figli [REDACTED] [REDACTED] nello stesso giorno i germani [REDACTED] [REDACTED] hanno ceduto a trascrivere a favore del loro germano [REDACTED] a loro quota indivisa, diventando proprietario dell'intera consistenza immobiliare con Diritto di proprietà per 1/1- in regime di separazione dei beni.

Con atto notificato in data 12/05/2023 è stato eseguito pignoramento immobiliare.

Il pignoramento è stato trascritto presso l'ufficio provinciale di Salerno al numero di registro generale 24114, registro particolare 19271, presentazione n. 29 del 07/06/2023, avente per oggetto la piena proprietà in capo al debitore [REDACTED]

Verbale di pignoramento a favore di [REDACTED], prop. per 1/2 e [REDACTED], prop. per 1/2 con atto giudiziario del [REDACTED] presso Tribunale di Nocera Inferiore



- QUESITO n. 6 -

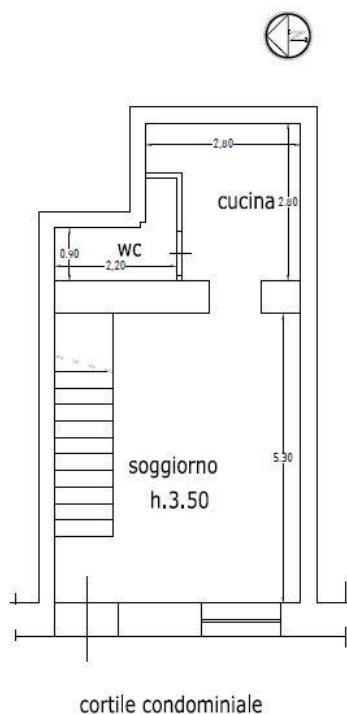
Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, a seguito di istanza prodotta per accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pagani (*allegato n.7*), dopo svariati tentativi riesce a farsi inoltrare copia della documentazione probante l'eventuale legittimità delle unità immobiliari pignorate ed eventuali successivi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Trattandosi di immobile costruito in parte anteriormente al 01/09/1967 la sola successiva pratica edilizia risulta essere una DIA PROT. [REDACTED] esecuzione di lavori di manutenzione e adeguamento funzionale, non conformi allo stato dei luoghi attuale.

Infatti si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni come già ampiamente descritto ai punti precedenti

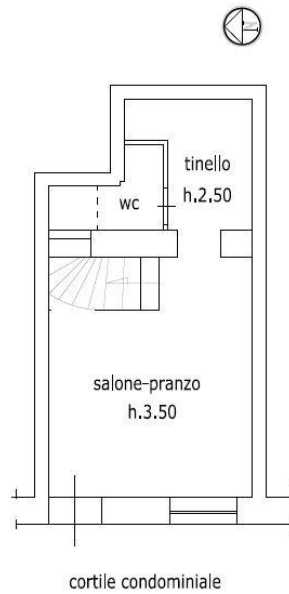
PLANIMETRIA OGGETTO DI LAVORI

PIANO TERRA - AURORIZZATO CON DIA [REDACTED]

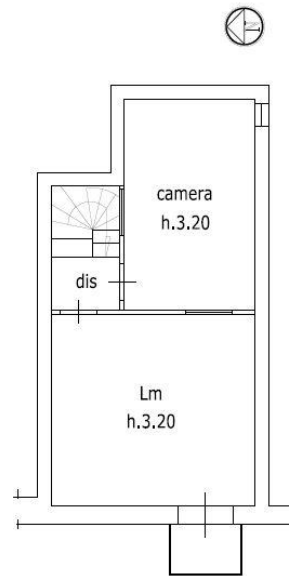


PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

PIANO TERRA - esistente

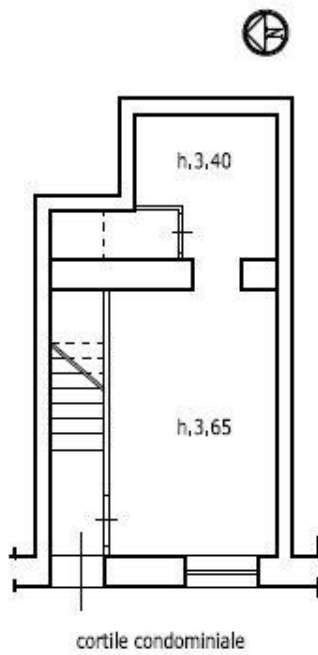


PIANO PRIMO - esistente

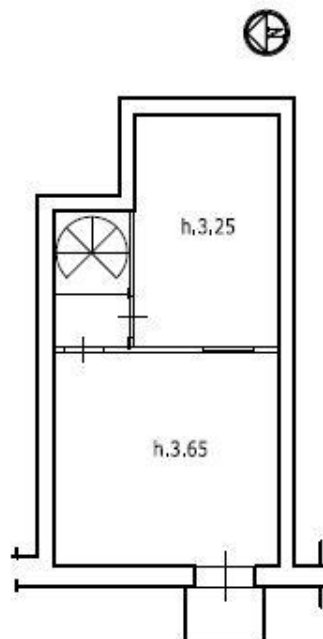


PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO TERRA
scheda catastale



PIANO PRIMO
scheda catastale



La piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica **S.C.I.A. in sanatoria** (art. 37 Dpr 380/01) pratica al genio civile e successivo **DOCFA** catastale, per un importo complessivo di sanzioni amministrative, spese tecniche e diritti di segreteria comunali, pari ad € **8.000,00**



QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato che il bene pignorato costituente il lotto risultava occupato dal debitore [REDACTED]



QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
- e) ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura contatore ENEL
- Voltura misuratore GORI (acqua);
- Regularizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie del quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali del quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili pignorati non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data [REDACTED] gravante sull'immobile costituente il lotto unico a favore di [REDACTED] [REDACTED], prop. per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED], prop. per 1/2 con atto giudiziario del [REDACTED] presso Tribunale di Nocera Inferiore



L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade in zona residenziale del tipo "B" nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Pagani – Tav. 19c Bis. (*Allegato n.8*)
Con riferimento ad altri vincoli e servitù operanti sul territorio, l'edificio non insiste in nessuna fascia di rispetto e non è soggetto ad alcuna servitù.



- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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



QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte si riscontrava che il bene oggetto della presente perizia, non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.



QUESITO n. 11 -

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

L'appartamento sito in Pagani alla via S. Domenico, (Via Sorvello) non grava di alcuna spesa di gestione in quanto trattasi di singola unità immobiliare indipendente. Mentre a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Pagani risulta che per gli immobili in Via Sorvello gravano i seguenti provvedimenti emessi:

SITUAZIONE TARI

anno	importo	Magg. dovuta allo stato	Totale
2020	€. 258.95	€. 0.00	€. 258.95
2021	€.272.27	€.13.61	€.285.88
2022	€.343.53	€.17.18	€.360.71
2023	€.343.53	€.17.18	€.360.71
2024	€.356.57	€.17.83	€.374.40
2025	€.371.38	€.18.57	€.389.95
TOTALE SITUAZIONE TARI A DEBITO			€ 2.030,60

(Allegato n.9 – regolarità contributiva)



- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

Il valore di un immobile può essere definito come "*il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima*". Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il "metodo sintetico" essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Pagani, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona.

La ***Superficie Commerciale*** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di 1/4.

Quindi la Superficie Commerciale del LOTTO 1, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 91,23 mq

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale.

Inoltre analizzando:

- Le caratteristiche di localizzazione urbana (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di Pagani, in Via S. Domenico, Via Sorvello, in posizione a ridosso del centro urbano;



- **Le caratteristiche posizionali** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);
- **Le caratteristiche tecnologiche** (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967
- **Le caratteristiche produttive** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

Ed ancora analizzando:

Fattori intrinseci (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

Fattori estrinseci (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

Prezzo Medio..... 800,00 €/mq. (Ottocento/00)

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

Valore: mq. 91,23 x € 800,00 = € 72.984,00

Valore delle spese imputabili (urbanistiche, catastali ed oneri TARI): € 10.030,00

Valore STIMA SINTETICA: € 62.954,00 (settantatremila/00)

VALORE PER ARROTONDAMENTO € 63.000,00 (sessantatremila)



Stima ANALITICA

Per effettuare questo tipo di stima bisogna fare una premessa fondamentale.

Risulta indispensabile, per rendere l'unità immobiliare abitativa conforme dal punto di vista urbanistico/catastale a quanto prevede il Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/01 e s.m.i.) ed i Regolamenti Comunali (PUC e RUEC), interventi edilizi in sanatoria. Detto ciò, come già ampiamente descritto, allo stato attuale risultano conformi le altezze interne del piano terra (cucina/pranzo e wc) e del piano primo (n.2 camere da letto), mentre difforme risulta il vano scala di collegamento tra i piani in quanto di diversa conformazione e posizione. Lo stesso rapporto aeroilluminante che dovrebbe rispecchiare 1/8 della superficie risulta soddisfatto nella sola camera da letto posta al piano primo prospiciente l'atrio di ingresso infatti, al piano terra, l'ambiente risulta insalubre con conseguenti creazioni di muffe. L'esterno del fabbricato risulta in sufficiente stato di manutenzione, necessita di manutenzioni ordinarie quali rifacimento parziale di intonaco e tinteggiatura ma nessun problema strutturale è stato rilevato. Lo stato dei luoghi visionato, di conseguenza racconta di un appartamento destinato all'uso abitativo con necessita di conformare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato e di manutenzione generale interna/esterna. Tenuto conto tutto ciò e dei fattori intrinseci ed estrinseci esposti nella stima SINTETICA:

Determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.

Esso è presunto essendo l'immobile in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che **l'affitto è di € 238,00**. Sapendo che per le abitazioni civili in pessimo stato il costo nel Comune di Sarno in località Fraz. Lavorate è pari a circa 2,66 €/mq (valore minimo del borsino immobiliare) mentre è pari a 3,00 €/mq (valore minimo OMI – Agenzia delle Entrate). Facendo una media dei due otterremo 2,83 €/mq e sapendo che l'appartamento misura commercialmente poco meno di 91,23 mq, avremo che:

$2,83 \text{ €/mq} \times 91,23 \text{ mq} = 258,00 \text{ euro mensili}$ (allegato n.10 – valori OMI e A.E.). L'appartamento così come descritto in precedenza, tenuto conto delle condizioni generali, si ritiene che il prezzo possa essere **€.250,00 (duecentocinquanta/00) mensili**.

Quindi:

$R = € 250,00 \times 12 \text{ mesi} = € 3.000,00$ (fitto lordo annuo)

Determinazione delle Spese medie annue.

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:



– Lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.).....	4 %
– Sfitto e insolvibilità.....	3 %
– Imposizioni fiscali (IRPEF, ICI).....	20 %
– Spese di gestione.....	2 %

Spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il 29 %

$$S = R \times 0,29 = € 3.000,00 \times 0,29 = € 870,00$$

Determinazione del **Beneficio fondiario (Bf)** da capitalizzare.

il **Bf** si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$Bf = R - S = € 3.000,00 - € 870,00 = € 2.130,00$$

Scelta del saggio di capitalizzazione (**rm**) e risoluzione della relativa formula.

Il *Valore capitale (V)* è dato da $V = Bf / rm$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario **Bf**, cioè dividendolo per **rm**, è possibile conoscere il valore del capitale **V** capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione **rm**. Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5%**. Determinato in base a:

Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato. Una volta determinato il valore **V** dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

- I. Caratteristica di Localizzazione urbana** (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) + **0,20%**
- II. Caratteristiche posizionali** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà) + **0,30%**
- III. Caratteristiche tecnologiche** (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) + **0,0 %**
- IV. Caratteristiche produttive** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) + **0,30 %**



Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 2,50 \% + 0,20 \% + 0,30 \% + 0,20 \% + 0,30 \% = 3,5 \%$$

Quindi:

$$V = Bf / r_m = € 2.130,00 : 0,035 = € 60.850,00 \text{ (arrotondato per difetto)}$$

A questo importo dovrà sottrarsi il valore degli interventi necessari per rendere l'unità immobiliare abitabile in conformità di quanto previsto per legge. E precisamente,

- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA completa di calcolo strutturale, collaudo e spese tecniche per adeguare lo stato attuale della scala di collegamento tra i piani alla conformità urbanistica per un importo pari ad..... € 6.000,00
- TIPO MAPPALE PIU' DOCFA CATASTALE per allineamento allo stato dei luoghi..... € 2000,00

Quindi, sottratte al valore (V) le necessarie spese gravanti per renderlo idoneo all'uso, il valore risultante sarà pari a:

	€ 60.850,00 (V) –
Interventi urbanistico/catastali	€ 8.000,00 –
Insoluto TARI	€ 2.030,60 –
TOTALE	€ 50.819,40

VALORE PER ARROTONDAMENTO € 51.000,00 (cinquantunomila)

Ricapitolando:

- *valore ricavato da "stima sintetica"* € 63.000,00
- *valore ricavato da "stima analitica"* € 51.000,00

media tra le due valutazioni:

$$(\text{€ } 63.000,00 + \text{€ } 51.000,00) : 2 = \text{€ } 57.000,00$$



VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

€ 57.000,00 (cinquantanove/00)



- QUESITO n. 13 -

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

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà della debitrice.



- 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.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dei comuni di Sarno i seguenti certificati (*Allegato n.11*) dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutata è residente in Sarno alla via De Liguori n.9, non presso l'immobile oggetto di pignoramento.
- Certificati Anagrafici di Stato Civile dal quale si evince che l'esecutata è coniugata con Terracciano Giuseppe in regime patrimoniale di separazione dei beni.



CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione composta da n. 34 pagine (trentaquattro) e n. 12 allegati (dodici).

Sarno, li 06/10/2025

il C.T.U.
Ing. Massimiliano Mancuso



Riepilogo degli allegati:

- N.1 – [REDACTED]
- N.2 – [REDACTED]
- N.3 – Scheda planimetrica catastale
- N.4 – Planimetrie stato dei luoghi
- N.5 – Rilievo fotografico con coni di ripresa
- N.6 – [REDACTED]
- N.7 – [REDACTED]
- N.8 – [REDACTED]
- N.9 – [REDACTED]
- N.10 – [REDACTED]
- N.11 – [REDACTED]
- N.12 – [REDACTED]

