



patrizia desiderio
ingegnere

Patrizia Desiderio

ingegnere

Via M. della Corte n.32 84013 Cava de' Tirreni (SA)
tel. 3383325207 089/467217 e-mail ing.desiderio@gmail.com
posta cert.: patrizia.desiderio@ordineingsa.it

Elaborato

UNICO

Data:
13/03/2025

TRIBUNALE DI:

**NOCERA INFERIORE (I sezione civile)
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
(G.E. dott.sa Maria Troisi)**

OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 37/2023
G.E.: dott.ssa Troisi
Creditore: BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Debitore: OMISSIS

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(Udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata al 06/05/2025)

Il fascicolo contiene i seguenti elaborati:

- Relazione di stima

- Allegato n. 1.1: Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 1.2: Rilievo geometrico allegato al verbale
- Allegato n. 2.1: Rilievo geometrico: pianta piano terra e piano primo
- Allegato n. 2.2.1: Rilievo geometrico: pianta piano terra con foto e punti di ripresa fotografica
- Allegato n. 2.2.2: Rilievo geometrico: pianta piano primo con foto e punti di ripresa fotografica
- Allegato 3: Documentazione catastale
- Allegato 3.1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 3.2: Planimetria catastale 1970
- Allegato 3.3 Planimetria catastale 2008
- Allegato 3.4 Visura storica per immobile
- Allegato 4: Titoli di proprietà
- Allegato 4.1: Atto di Compravendita del notaio Alfredo Maranca rep. n. 16079 del 28/03/1940
- Allegato 4.2: Pubblicazione di Testamento del notaio Renato Maranca rep n. 190949 del 24/02/1970
- Allegato 4.3: Atto di Compravendita del notaio Antonietta Miano rep. N. 6372 del 23/04/2009
- Allegato 5: Certificato di stato civile
- Allegato 6: Certificato di famiglia
- Allegato 7: Certificato di Residenza
- Allegato 8: Visure ipotecarie
- Allegato 9: Verbale di accesso agli atti prot. n. 2228 del 07/02/2025

L'Esperto : ing. Patrizia Desiderio

SOMMARIO

TRIBUNALE DI:	1
NOCERA INFERIORE (I sezione civile).....	1
CONTROLLO PRELIMINARE:	4
TITOLARITÀ.....	5
FATTI E RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	5
Formazione dei lotti	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto.....	6
Descrizione dell'intorno	6
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche).....	7
Consistenza.....	12
Calcolo della superficie utile	12
Stato di occupazione e APE.....	12
Stato conservativo	12
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali attuali.....	14
Corrispondenza catastale.....	14
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	15
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia e urbanistica.....	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	20
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	20
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	21
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	21
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	21
Valore del bene e costi.....	21
Valutazione dei beni pignorati con il metodo sintetico	21
Determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima	22
Calcolo della superficie commerciale.....	23
Adeguamenti e correzioni	23

ALLEGATI

Allegato n. 1.1: Verbali di sopralluogo

Allegato n. 1.2: Rilievo geometrico allegato al verbale

Allegato n. 2.1: Rilievo geometrico: pianta piano terra e piano primo

Allegato n. 2.2.1: Rilievo geometrico: pianta piano terra con foto e punti di ripresa fotografica

Allegato n. 2.2.2: Rilievo geometrico: pianta piano primo con foto e punti di ripresa fotografica

Allegato 3: Documentazione catastale

Allegato 3.1: Estratto di mappa catastale

Allegato 3.2: Planimetria catastale 1970

Allegato 3.3 Planimetria catastale 2008

Allegato 3.4 Visura storica per immobile

Allegato 3.5 Mod. 5 contenuto all'interno della busta di partita 1642

Allegato 4: Titoli di proprietà

Allegato 4.1: Atto di Compravendita del notaio Alfredo Maranca rep. n. 16079 del 28/03/1940

Allegato 4.2: Pubblicazione di Testamento del notaio Renato Maranca rep n. 190949 del 24/02/1970

Allegato 4.3: Atto di Compravendita del notaio Antonietta Miano rep. N. 6372 del 23/04/2009

Allegato 5: Certificato di stato civile

Allegato 6: Certificato di famiglia

Allegato 7: Certificato di Residenza

Allegato 8: Visure ipotecarie

Allegato 9: Verbale di accesso agli atti prot. n. 2228 del 07/02/2025

ILL.MA dott.ssa Maria Troisi
(G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore)

OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 37/2023
G.E.: dott.ssa Troisi

Creditore: BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Debitore: OMISSIS

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

La sottoscritta ing. Patrizia Desiderio, con studio in Cava de' Tirreni alla via M. Della Corte n. 32, e-mail: ing.desiderio@gmail.com, PEC: patrizia.desiderio@ordingsa.it, Tel. 338 3325207, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n. 3456, nominata dalla S.V. ill.ma, Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. per la stima dei beni pignorati, con Decreto del 19/10/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

CONTROLLO PRELIMINARE:

In esito della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. 2° comma in atti, relativi alla presente procedura, è risultato che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, a firma del dott. Carlo Biotti fino alla data di aggiornamento del 18/05/2023 (in atti).

Per quanto concerne la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, dall'esame della suddetta Certificazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto

[REDACTED] on atto di Compravendita del notaio Angela Antonietta Miano di Castellammare di Stabia, rep. n. 6372/5022 del 23/04/2009 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/05/2009 ai n.ri 21662/17104, dalla Signora (*omissis*) alla quale era pervenuto in virtù di **successione in morte di (*omissis*)** nato a (*omissis*) il (*omissis*) apertasi il 02/01/1970, in forza di testamenti del 13/11/1945, 08/06/1965 e 14/12/1967 pubblicati con l'atto del notaio **Renato Maranca di Nocera Inferiore del 24/02/1970 n. 190/949 di Rep.**, registrato a Nocera Inferiore il 09/03/1970 al n. 224 e trascritto a Salerno il 09/03/1970 con i n.ri 5955/5199, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Sarno al n. 71 vol 381 e trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 06/07/1970. Con atto di accettazione di eredità stipulato dal Notaio Olga Frigenti di Sarno il 09/05/1978 n.47913/3413 di Rep., registrato a Salerno il 19/05/1978 al n. 40932 e trascritto a Salerno il 19/05/1978 con i n.ri 11683/10257, (*omissis*) accettava l'eredità di (*omissis*) (si veda Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 c.p.c., in atti);

Poiché il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento è la **successione in morte di (*omissis*)** e dunque ha natura di **atto mortis causa** (trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), la scrivente ha provveduto ad eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo che risulta **essere l'atto di Compravendita rep. n. 16079 del 28/03/1940 rogato dal notaio Alfredo Maranca trascritto a Salerno il 01 aprile 1940 ai n.ri 4472/3702**. In tale atto il cespite è così descritto:

Comprensorio di case sito in San Valentino Torio, frazione Casatori, via San Giuseppe, cortile Giudice, consistente in un vano terraneo grande, con scalinata, dove era già un piccolo vano terraneo con il sottoscala, di una stanzetta superiore al vano terraneo grande, a cui si accede mediante la cennata scala, con innanzi una loggetta sul supportico del vano terraneo, con una grande vite in forma di pergolato, con finestra affacciata nel vico dei Vergati; di un'altra camera adiacente, costruita sopra un astrico acquistato da Vergati Domenico; ed inoltre un altro astrico, sopra un forno trasformato in

loggetta già di (omissis); con diritti di comunione al cortile, al lavatoio, al pozzo e a tutte le altre comodità adiacenti e connesse al detto fabbricato

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), pertanto la scrivente ha provveduto ad acquisirli (allegato n.3.4). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata pertanto la scrivente lo ha acquisito autonomamente, dal certificato la stessa risulta di stato LIBERO, (allegato n.5)

In sintesi sono stati rinvenuti in atti:

- Certificazione notarile sostitutiva dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, a firma del dott. Carlo Biotti fino alla data di aggiornamento del 18/05/2023; Sono stati acquisiti, in quanto non in atti:
 - a) copia del titolo d'acquisto con atto di Compravendita rep. n. 16079 del 28/03/1940 rogato dal notaio Alfredo Maranca trascritto a Salerno il 01 aprile 1940 ai n.ri 4472/3702
 - b) pubblicazione di testamento del notaio Renato Maranca Rep n. 190949 del 24/02/1970
 - c) certificato di residenza dell'esecutato e certificato di stato civile aggiornati (si vedano allegati n. 5 e 6);
 - d) Certificato di stato civile dell'esecutata acquisito in data 25/10/2024.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

(omissis)

nata a (omissis) (SA) il (omissis) Codice fiscale: (omissis) residente in Via San Giuseppe n. 92 SAN VALENTINO TORIO (SA).

FATTI E RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI

Ad espletamento dell'incarico affidato, in data 13/11/2024, la scrivente si è recata, unitamente al dott. Aniello Miranda, nominato custode giudiziario nella procedura in oggetto, in San Valentino Torio (Sa). Alla Via San Giuseppe n. 92 per accedere nel compendio immobiliare pignorato; in occasione dell'immissione in possesso da parte del nominato custode, si effettuava un primo esame dei luoghi nel corso del quale si eseguiva un rilievo fotografico dell'immobile. In data 29/11/2024 la scrivente effettuava un secondo accesso nel corso del quale si eseguiva un dettagliato rilievo geometrico, tecnologico e fotografico dell'immobile staggito, riportato su fogli allegati al verbale di sopralluogo. In data 12/12/2024 veniva effettuato un ultimo accesso sui luoghi al fine di eseguire ulteriori misurazioni e riscontri.

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

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Angela Antonietta Miano rep. n. 6372/5022 del 23/04/2009, in atti, la sig.ra (omissis) nata a (omissis) il (omissis) Codice fiscale: (omissis) e residente in San Valentino Torio (Sa) alla Via San Giuseppe n. 92 è risultata piena proprietaria per 1/1 dell'immobile sito in San Valentino Torio (Sa). Alla Via San Giuseppe n. 92, piano terra e primo, riportato nel N.C.E.U. di San Valentino Torio (Sa), come di seguito indicato: Foglio **8** Particella **67** Sub. **2**, Particella **94** Sub. **2**, Particella **95** Sub. **1**, Particella **112** Sub. **1**, Via San Giuseppe n. snc Piano T-1, rendita: euro 354,29, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7 vani, superficie: Totale: 156 m2 Totale escluse aree scoperte b): 150 m²

Formazione dei lotti

Lotto Unico- Unità abitativa posta al piano primo con depositi al piano terra ubicata in San Valentino Torio (Sa) alla Via San Giuseppe n. 92, con accesso indipendente ai due livelli censita in C.F. al fl. 8, p.lle n. 67 sub.2-94 sub. 2 – 95 sub.1 -112 sub. 1, cat. A/4, classe 3 vani catastali 7, superficie totale 156 mq confinante a - Est con cortile comune (p.lla 137) e con beni di (*omissis*) o aventi causa (p.lla 96), a Sud con beni di proprietà (*omissis*) o aventi causa (p.lla 133), a Ovest con beni di proprietà (*omissis*) (p.lle 111 – 107), o aventi causa, con Vico Cascone e con beni di proprietà (*omissis*) o aventi Causa a Nord con beni di proprietà (*omissis*) o aventi Causa (p.lle 65,66,67,69)

QUESITO n. 2: elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto

Il bene pignorato è un immobile a destinazione residenziale di tipo popolare (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili) sito in San Valentino Torio (Sa) nella frazione Casatori, alla Via San Giuseppe n. 92.

Descrizione dell'intorno

L'abitazione è ubicata all'interno di un antico caseggiato disposto intorno ad una successione di corti interne contigue e comunicanti di origine rurale, a cui si accede a partire dalla Via Armando Diaz (SP 102), percorrendo la via S.Giuseppe.



FOTO 1: Vista dell'immobile dall'interno del cortile nel quale è collocato, sono visibili sulla sinistra dell'immagine la scala che conduce al I livello e il portoncino di ingresso, nonché l'ingresso di uno dei depositi a piano terra e il balconcino in I livello -

FOTO 2: Vista del prospetto sul cortile, al p.t. gli accessi ai depositi al piano superiore la “loggetta sul supportico del vano terraneo”

L'immobile da stimare è inserito all'interno di un comparto edilizio antecedente il 1939 che si articola in diversi corpi di fabbrica simili per tipologia, forma e materiali utilizzati e sviluppatisi intorno alle due corti interne individuate al Foglio 8 del comune di San Valentino Torio ai mappali 113 e 66 In particolare l'immobile oggetto di stima è prospiciente ed è graffiato alla corte più ampia (mappale 113). Si vedano l'ortofoto e la mappa catastale riportate di seguito

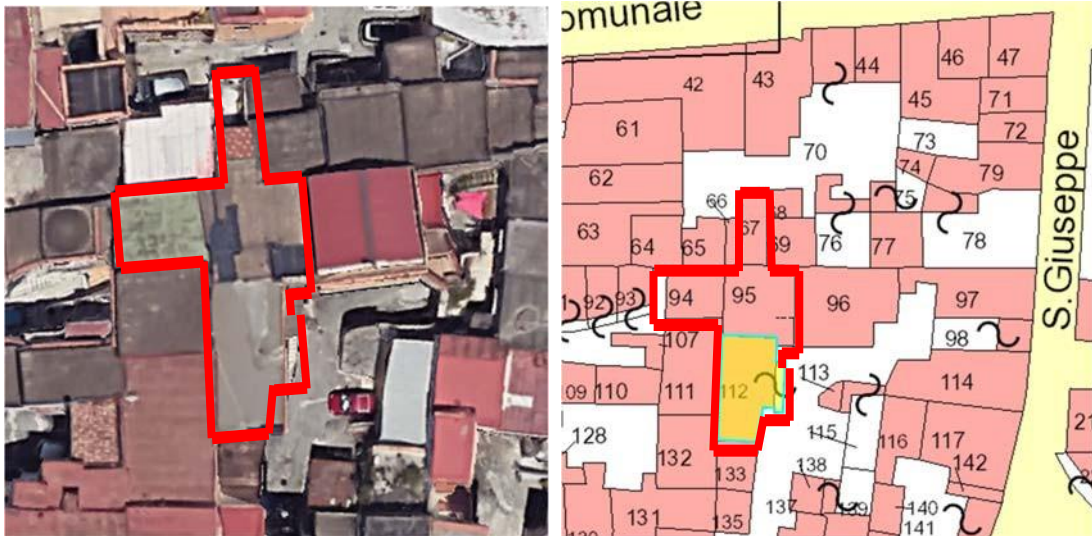


Figura 1: Confronto tra ortofoto e mappa catastale

Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)

L'immobile è situato nella frazione Casatori del comune di San Valentino Torio, ben collegato per la vicinanza di fermate di autobus e per la discreta vicinanza al casello autostradale Nocera-Pagani. Esso si sviluppa su due livelli all'interno di un fabbricato con struttura in muratura e copertura piana. L'edificio all'esterno presenta una finitura in intonaco e tinta color bianco, una scala esterna con ballatoio coperto parzialmente da tettoia in plexiglass su struttura metallica, conduce al livello superiore. Al piano terra si trovano: n. 5 ambienti di deposito di cui uno ricavato al di sotto della scala (si vedano foto n.4,5,6,7,8 a allegato 2.2.1).



Foto 3-Foto 4: Deposito n. 1 e deposito n. 2



Foto 5-Foto 6-Foto 7: Deposito n. 3, e deposito n. 4 e deposito n. 5

L'edificio prospetta su un cortile comune, ove si trova la scala esterna scoperta che conduce al livello superiore.

Al primo piano è presente l'appartamento costituito da un ingresso sul quale si apre il collegamento con l'ambiente destinato a soggiorno pranzo con annesso terrazzo. L'ingresso è altresì collegato, a mezzo di una porta, ad un ulteriore ambiente passante destinato a camera da letto a sua volta direttamente collegato ad un ulteriore ambiente con balconcino e piccolo ripostiglio esterno. Dall'ambiente soggiorno si accede alla camera padronale e all'unico bagno.

La superficie utile dell'appartamento in primo livello, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi è, nello stato attuale, di circa 87 mq. Si vedano le piante di rilievo geometrico relative allo stato di fatto e le foto riportate di seguito (si vedano anche allegati 2.1 e 2.2).

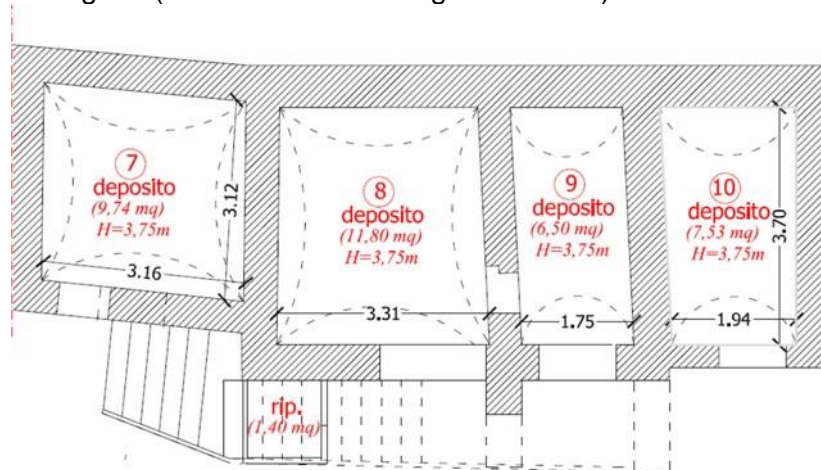


Figura 2: Pianta piano terra

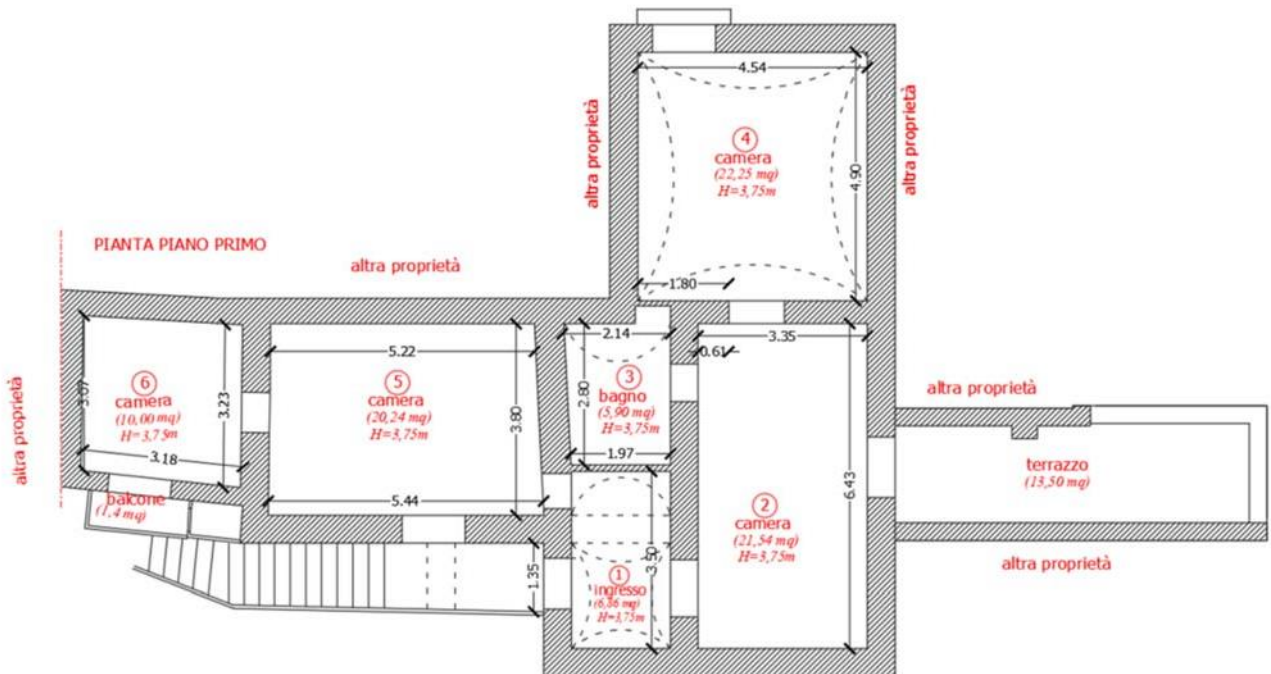


Figura 3: Pianta piano primo



FOTO 8: Porta di ingresso agli ambienti al I livello , ingresso e vano di collegamento con l'ambiente destinato a cucina

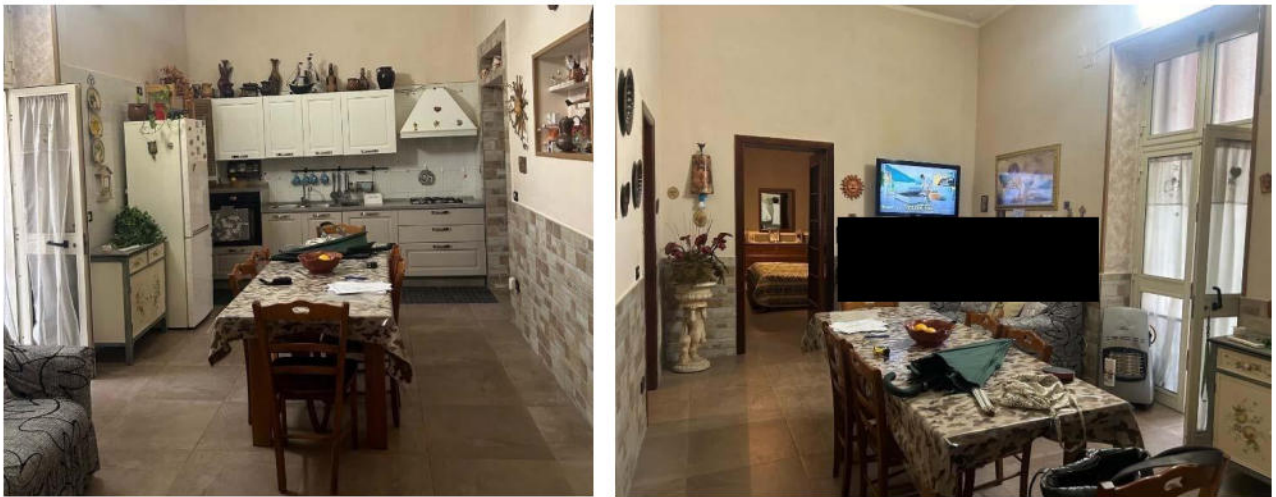


FOTO 9-FOTO 10: Ambiente destinato a cucina e soggiorno - pranzo



FOTO 11: Camera n. 4 (camera padronale)



Foto 12-Foto 13: Camera n.5

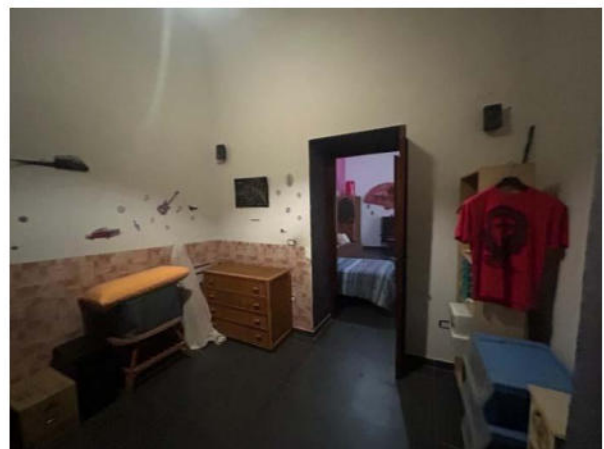
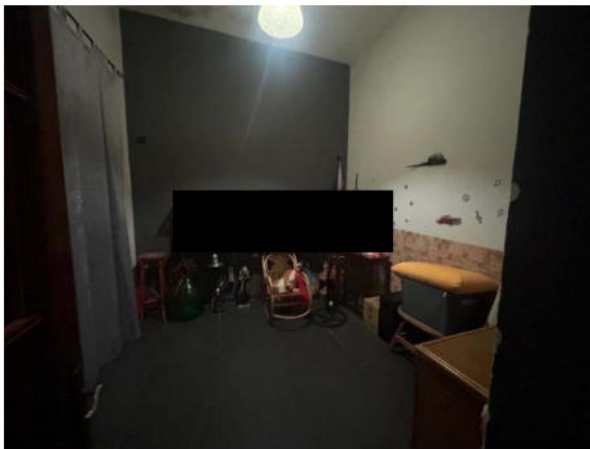


Foto 14-Foto 15: Camera n.6



Foto 16-Foto 17: balconcino annesso alla camera n. 5 e piccolo deposito sul balconcino

Le **caratteristiche funzionali** possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale, analizzata in più parti, è sufficiente e appena conforme alle esigenze abitative; l'ampiezza dei vani finestra e porta

– finestra è tale che l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera mediocre. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono poco luminosi; la dimensione dei vani è discreta; Le condizioni generali e le finiture dell'unità immobiliare sono di basso livello e in mediocre stato di manutenzione (si veda documentazione fotografica interni allegato n. 2.2) .

Si segnala anche la presenza di umidità discendente rilevata all'interno degli ambienti al piano primo

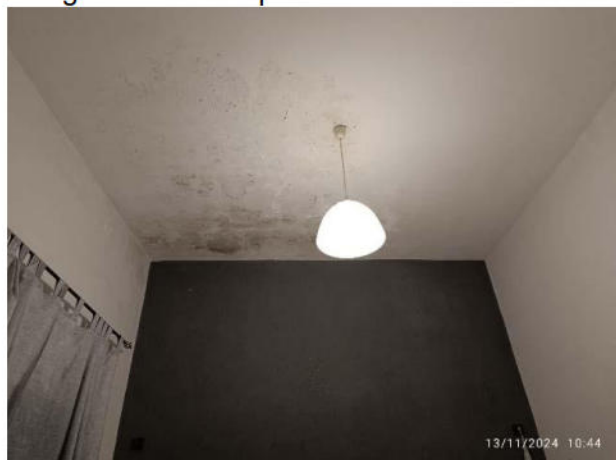


FOTO 18: Macchie di umidità discendente nelle camere 6 e 4 dovute a guasti nell'impermeabilizzazione di copertura

Per quanto attiene alle **caratteristiche tecnologiche** si è rilevato quanto segue: i pavimenti sono tutti in piastrelle in gres ceramico color grigio, salvo quelle del bagno che risultano in piastrelle ceramiche smaltate color bianco . Le pareti hanno una finitura prevalentemente costituita da una tinteggiatura color bianco che si alterna al grigio e al rosa (si veda "rilievo geometrico con foto" allegato 2.2.2 ,foto da n. 1 a n. 13) Nell'immobile, è presente un unico bagno dotato di: un lavabo, un bidet, un w.c. ed una piccola vasca con doccia con rivestimento in piastrelle ceramiche color bianco (allegato 2.2.2 e foto n. 8 e foto n. 9 di seguito riportate), nello stesso bagno è collocata anche la lavatrice

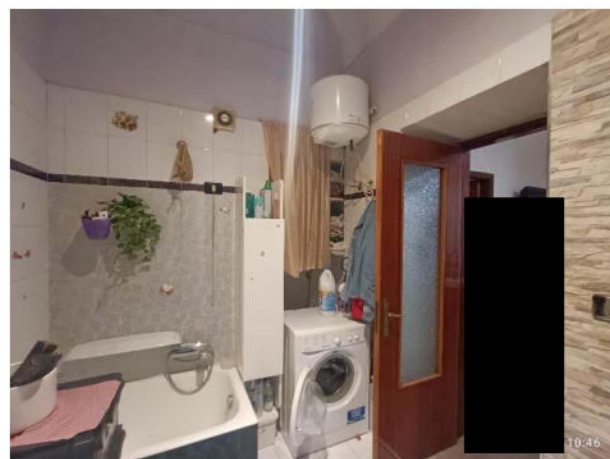
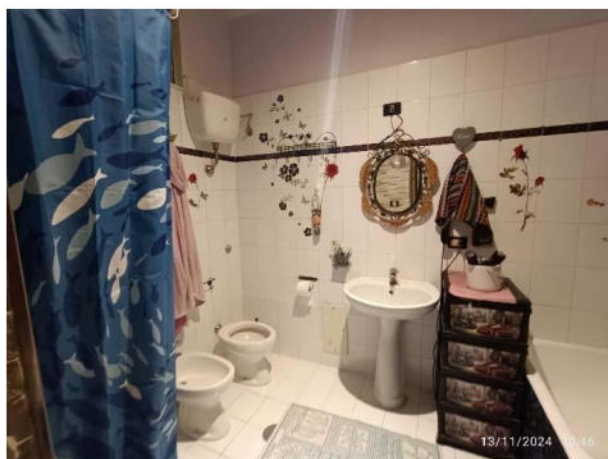


FOTO 19: Bagno

I sanitari sono in ceramica smaltata color bianco e la rubinetteria in acciaio. La parete destinata a cucina ha un rivestimento in piastrelle bianche 20x20 cm (si veda allegato 2.2 foto n. 7 e 13).

Le porte interne all'abitazione sono in legno. Le soglie di porte e finestre sono in marmo, gli infissi esterni sono in alluminio

La dotazione di impianti può essere così sintetizzata, sono presenti: quello idrico – sanitario, l'impianto del gas, l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico.

Pertinenze

Sono pertinenze dell'immobile il piccolo vano cantina ubicato nel sottoscala ed i 4 ambienti di deposito a piano terra

Consistenza

Calcolo della superficie utile

n.	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERF. (mq)
	APPARTAMENTO		
1	ingresso	1	6,86
2	camera	1	21,54
3	bagno	1	5,90
4	camera	1	22,25
5	camera	1	20,24
6	camera	1	10,00
	TOTALE SUPERFICIE NETTA		86,79
	Accessori, pertinenze e dipendenze (sup. lorda)		
a	terrazzo	1	13,50
b	balcone	1	1,40
c	scala + terrazzino di smonto	T	11,00
7	deposito	T	9,74
8	deposito	T	11,80
9	deposito	T	6,50
10	deposito	T	7,53
11	deposito	T	1,32

Stato di occupazione e APE

L'immobile, risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal convivente sig. (*omissis*) (C.F. (*omissis*)) e dal figlio (*omissis*) (C.F. TMGMRA93M19F912B)

L'immobile non è dotato di APE che pertanto dovrà essere elaborato a cura della procedura esecutiva Il costo per l'acquisizione è pari a € 250,00.

Stato conservativo

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo e di manutenzione: la muratura portante in tufo, in particolar modo al piano terra risulta interessata da fenomeni di umidità di risalita. Il piano primo presenta fenomeni di umidità di condensa e discendente per guasti in copertura, le tinteggiature delle pareti, le porte interne, gli infissi esterni e gli igienici sono in discreto stato di manutenzione.

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

Poiché il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella verifica della certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) è risultato antecedente alla meccanizzazione del Catasto, è stato richiesto il modello 5 (estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione) in esito a tale richiesta il catasto ha comunicato che *per quanto riguarda la richiesta della documentazione in Partita 1912 Catasto Fabbricati Comune di San Valentino Torio, a seguito della ricerca eseguita in archivio, la stessa risulta temporaneamente indisponibile per movimentazione degli archivi* (si veda allegato 3.6). La planimetria di impianto relativa alla partita 1642 è quella datata 1970 allegata alla presente relazione ed è stato possibile esclusivamente acquisire il Mod. 5 contenuto all'interno della busta di partita 1642 (si veda allegato 3.5 datato Agosto1979 dal quale si evince una consistenza

originaria di 5 vani con 3 accessori diretti e 3 locali di sgombero, con le seguenti dipendenze: terrazzo esclusivo, cortile [...] per arieggiare utilizzazione del locale sgombero adibito a garage per complessivi vani 7

Si riporta di seguito una tabella di sintesi della cronistoria dei dati catastali

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Prima dell'impianto meccanografico	Coppola Salvatore fu Luigi partita 1912	
Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1
Impianto meccanografico del 01/01/1992 al 16/08/2006 (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992)	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1
Dal 09/05/1978 al 23/04/2009 VOLTURA D'UFFICIO del 09/05/1978 Pubblico ufficiale FRIGENTI Sede SARNO (SA) Repertorio n. 47913 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 4093 registrato in data 12/05/1978 - ACCETTAZIONE EREDITA' IST 297302/06 Voltura n. 28945.1/2006 - Pratica n. SA0297309 in atti dal 22/09/2006	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1
Dal 16/08/2006 al 11/12/2008 del 16/08/2006 Pratica n. SA0267177 in atti dal 16/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22268.1/2006)	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1, 112 sub.1
Dal 11/12/2008 al 12/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/12/2008 Pratica n. SA0599408 in atti dal 11/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.39537.1/2008)	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1, 112 sub.1
Dal 12/12/2008 al 12/11/2009 VARIAZIONE del 12/12/2008 Pratica n. SA0601840 in atti dal 12/12/2008 ESATTA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA (n. 39752.1/2008) Annotazione di immobile: n.b. trattasi di variazione di consistenza derivata dal prot. 20 del 02/07/1970 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1, 112 sub.1
Dal 12/11/2009 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/12/2008, prot. n. SA0601840 Atto del 23/04/2009 Pubblico ufficiale MIANO ANGELA ANTONIETTA Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Repertorio n. 6372 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17104.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 15/05/2009	(omissis)	Catasto Foglio 8 P.IIe 67 Sub. 2, 94 sub.2, 95 sub.1, 112 sub.1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si riportano di seguito i dati catastali attali (si veda allegato 3.7)

Dati Catastali attuali

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	8	67	2		A1	3	7 vani	Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte**: 150 m ²	351,29
		94	2						
		95	1						
		112	1						

Corrispondenza catastale

Non vi è perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente , come può evincersi dalle sovrapposizioni tra rilievo geometrico e planimetrie catastali riportato di seguito

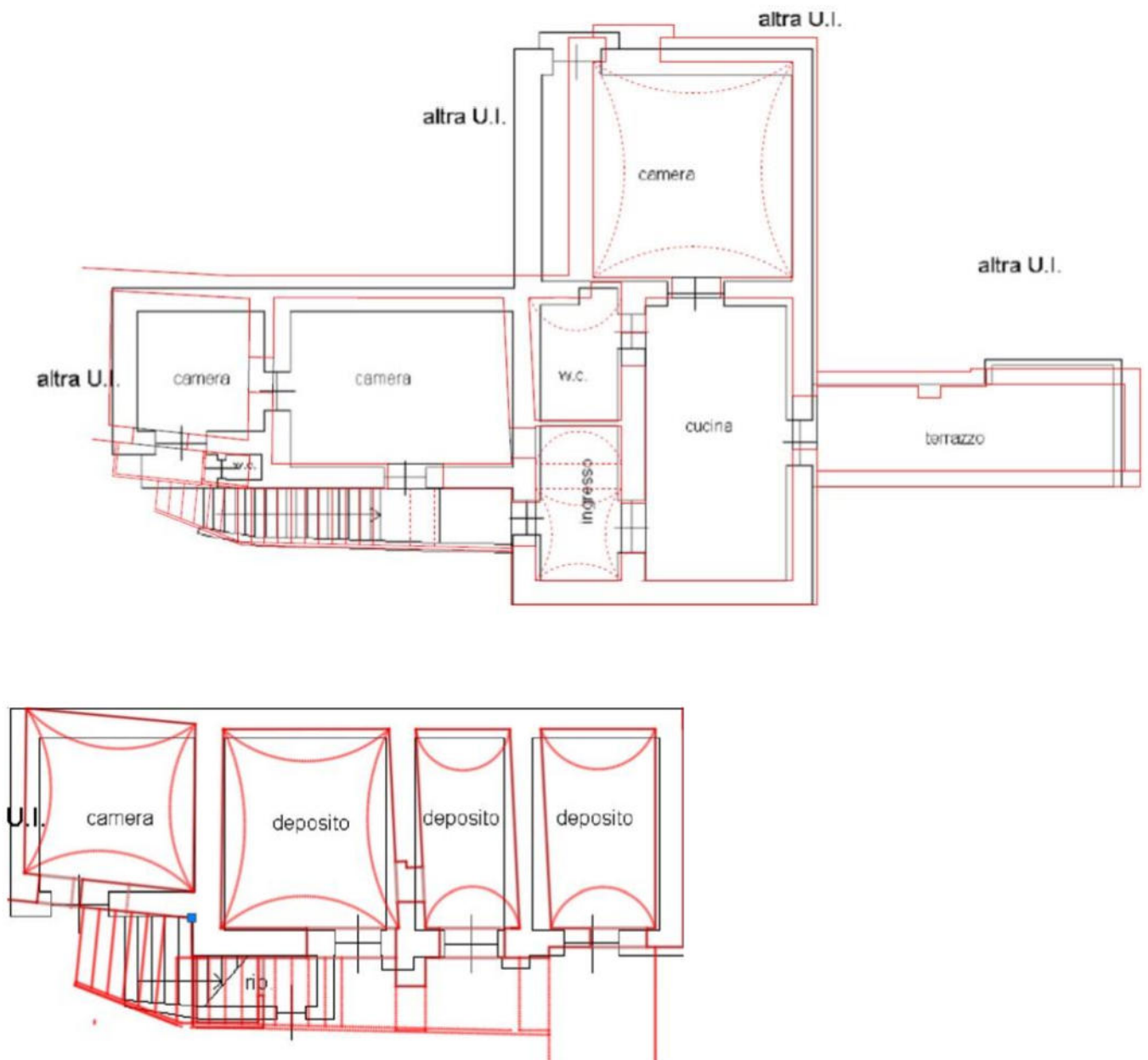


Figura 4 - Figura 5: Sovrapposizione planimetria catastale(nero) e rilievo (rosso)
 pertanto dovrà essere effettuato nuovo accatastamento a cura della procedura esecutiva

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

LOTTO UNICO: – Lotto Unico- Unità abitativa posta al piano primo con depositi al piano terra ubicata in San Valentino Torio (Sa) alla Via San Giuseppe n. 92, con accesso indipendente ai due livelli censita in C.F. al fl. 8, p.lle n. 67 sub.2-94 sub. 2 – 95 sub.1 -112 sub. 1, cat. A/4, classe 3 vani catastali 7, superficie totale 156 mq confinante a - Est con cortile comune (p.lla 137) e con beni di (*omissis*) o aventi causa (p.lla 96), a Sud con beni di proprietà (*omissis*) o aventi causa (p.lla 133), a Ovest con beni di proprietà (*omissis*) (p.lle 111 – 107), o aventi causa, con Vico Cascone e con beni di proprietà (*omissis*) o aventi Causa a Nord con beni di proprietà (*omissis*) o aventi Causa (p.lle 65,66,67,69); Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale; l'immobile è stato edificato in data antecedente al 31/10/1942, il cespite può essere considerato certamente regolare per la parte situata al piano terra e per la parte in primo piano sovrastante (descritta nell'originario atto di acquisto del 1940), per gli ulteriori vani in primo piano la scrivente ha potuto solo accertare che la sopraelevazione è avvenuta certamente tra il 1942 e il 1970. Dall'esame della documentazione presso il catasto e dall'esito negativo delle ricerche di eventuali provvedimenti autorizzativi presso il comune di San Valentino Torio (SA) (si veda allegato 9 Verbale di accesso agli atti prot. n. 2228 del 07/02/2025) non è stato possibile datare tale sopraelevazione, neppure l'esame di ortofoto storiche, seppure fossero disponibili, permetterebbero di verificare quando effettivamente è stato realizzato l'ampliamento, trattandosi di una sopraelevazione e non di un ampliamento in pianta. Vista la tipologia costruttiva utilizzata e considerata la suddetta assenza di provvedimenti autorizzativi è presumibile ritenere che anche la sopraelevazione sia stata realizzata ante 31/10/1942 (L.1150/42)

Ulteriore modifica dello stato dei luoghi è avvenuta in data successiva al 02/07/1970, allorquando è stata eseguita una diversa distribuzione interna con la creazione di un bagno. Tale variazione è sanabile con CILA. Di tale evenienza si è tenuto conto nella stima dell'immobile

PREZZO BASE euro 100.000,00

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

Per quanto concerne la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si relaziona quanto segue: l'immobile è pervenuto alla [REDACTED] con **Atto di Compravendita del notaio Angela Antonietta Miano di Castellammare di Stabia (NA) rep. n. 6372/5022 del 23/04/2009**, (si veda allegato 4.3) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/05/2009 ai n.ri 21662/17104, dalla Signora (*omissis*) alla quale era pervenuto in virtù di **successione in morte di (*omissis*)** apertasi il 02/01/1970 in forza di testamenti del 13/11/1945, del 08/06/1965 e del 14/09/1967 pubblicati con **l'atto del notaio Renato Maranca di Nocera Inferiore del 24/02/1970 n. di Rep. 190/949**, (si veda allegato 4.2) registrato a Nocera Inferiore il 09/03/1970 al n. 224 e trascritto a Salerno il 09/03/1970 con i n.ri 5955/5199, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Sarno al n. 71 vol 381 e trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 06/07/1970. Con **atto di accettazione di eredità stipulato dal Notaio Olga Frigenti di Sarno il 09/05/1978 n.47913/3413** di Rep., registrato a Salerno il 19/05/1978 al n. 40932 e trascritto a Salerno il 19/05/1978 con i n.ri 11683/10257, (*omissis*) accettava l'eredità di (*omissis*) (si vedano allegati 4.23, 4.2 e 8.1 nonché Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 c.p.c., in atti);

Poiché il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di **atto mortis causa** (trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), la scrivente ha provveduto ad eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo che risulta **essere l'atto di Compravendita rep. n. 16079 del 28/03/1940 rogato dal notaio Alfredo Maranca trascritto a Salerno il 01 aprile 1940 ai n.ri 4472/3702**, (si veda allegato 4.2)

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultato che la consistenza catastale del bene **è passata da circa 4 vani ai 7 vani attuali**, tale passaggio risulta avvenuto nel lasso temporale che

intercorre tra il **28/03/1940 e il 24/02/1970** data dell'atto di registrazione di testamenti pubblici ricevuto dal Notaio R.Maranca di Nocera Inferiore del 24/02/1970 n. 190/949 di Rep., registrato a Nocera Inferiore il 09/03/1970 al n. 224 e trascritto a Salerno il 09/03/1970 con i n.ri 5955/5199. Infatti nell'atto di compravendita per notaio Alfredo Maranca del 28/03/1940 1940 testualmente si legge: *Comprensorio di case sito in San Valentino Torio, frazione Casatori, via San Giuseppe, cortile Giudice, consistente in un vano terraneo grande, con scalinata, dove era già un piccolo vano terraneo con il sottoscala, di una stanzetta superiore al vano terraneo grande, a cui si accede mediante la cennata scala, con innanzi una loggetta sul supportico del vano terraneo, con una grande vite in forma di pergolato, con finestra affacciata nel vico dei Vergati; di un'altra camera adiacente, costruita sopra un astrico acquistato da (omissis); ed inoltre un altro astrico, sopra un forno trasformato in loggetta già di (omissis); con diritti di comunione al cortile, al lavatoio, al pozzo e a tutte le altre comodità adiacenti e connesse al detto fabbricato*

Catastalmente la variazione dai 4 vani originali ai 7 vani è stata recepita dal 02/07/1970 (anno dell'allegata planimetria catastale, v.allegato 3.2) e accertata nel 1979 (v. modello 5 allegato 3.5)

Le particelle di terreno su cui insiste il fabbricato sono le particelle 67,94,95 e 112, come risulta dal sottostante stralcio di mappa catastale, ove le particelle stesse sono perimetrate, si veda a tal proposito anche allegato n. 3.1

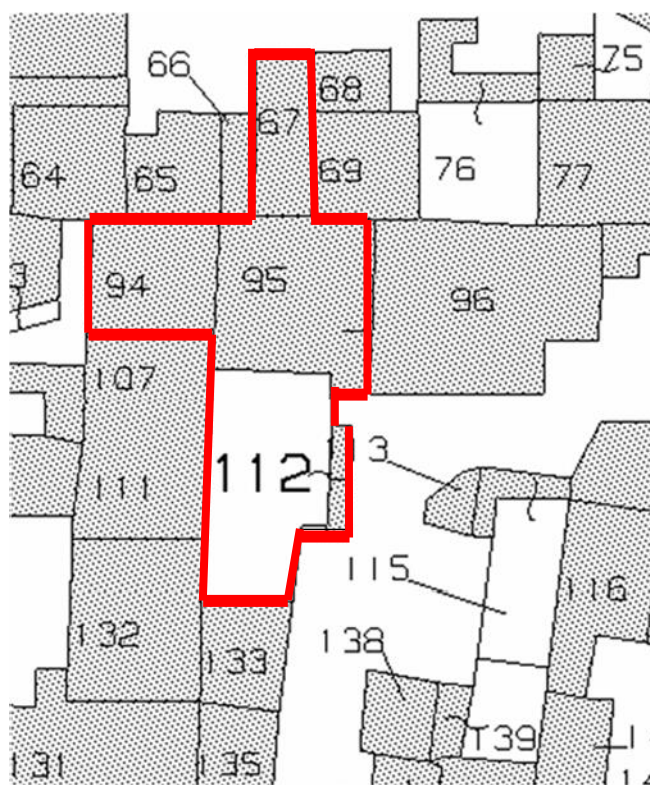
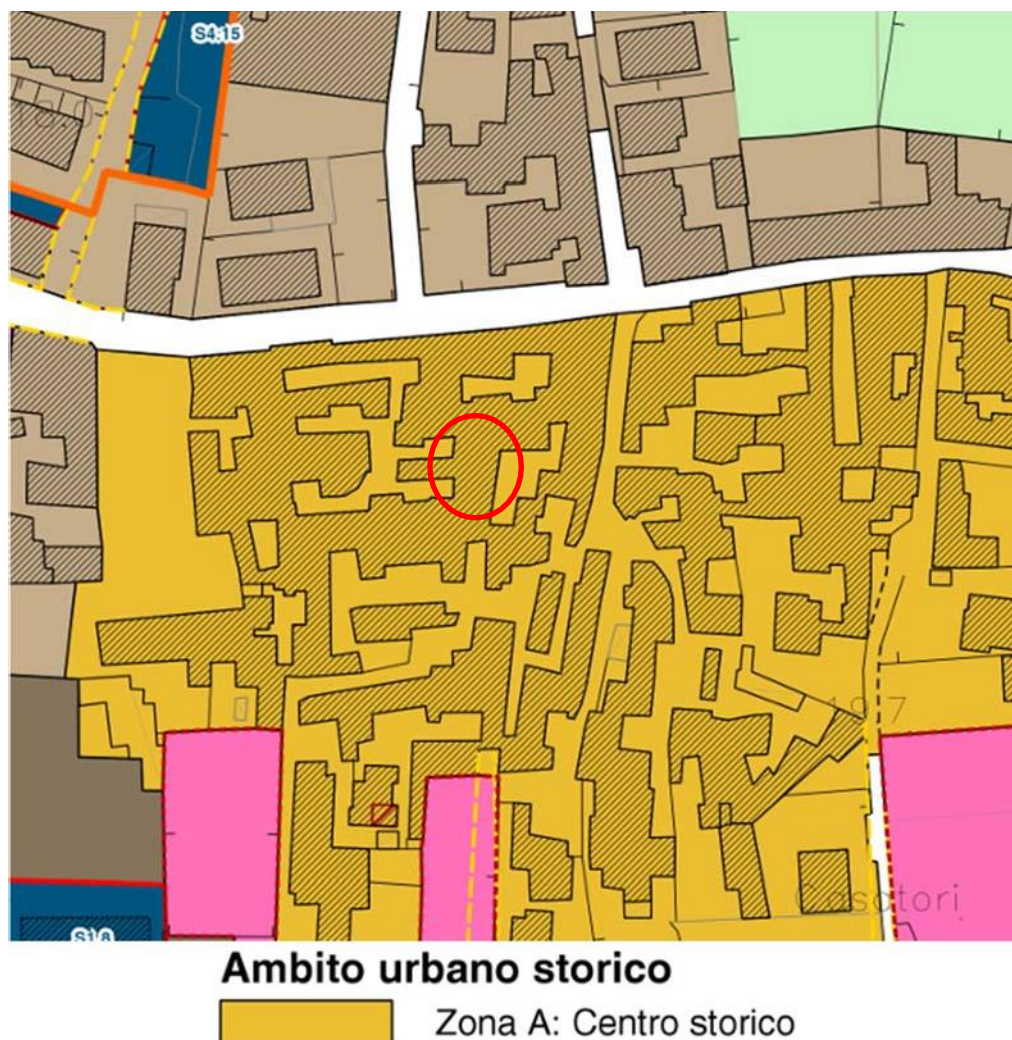


Figura 6: Estratto del foglio di mappa catastale

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Normativa urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di San Valentino Torio, adottato con delibera n. 38 del 30.03.2019, la Giunta Comunale e con delibera di C.C. n. 9 del 15/04/2019 l'area di sedime del fabbricato, in cui ricade l'immobile pignorato da stimare è identificata **come Zona A- Centro storico** (artt. 60-61 NTA), si veda stralcio della tavola di zonizzazione di seguito riportato



Il primo strumento urbanistico adottato dal comune è il Programma di Fabbricazione risalente al 28/02/1972. L'immobile in oggetto ricade nel centro abitato pertanto l'immobile è da considerarsi legittimo se edificato ante 31/10/1942 (L.1150/42)

Regolarità edilizia e urbanistica

Dalla lettura degli atti di compravendita e dalle dichiarazioni in essi contenute, risulta che parte della consistenza immobiliare in oggetto è stata certamente costruita in data anteriore al 1940 (come risulta dall'atto notarile di acquisto) e dunque al 31/10/1942

In seguito all'accesso presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di San Valentino Torio non sono risultati titoli abilitativi a nome dei proprietari dell'immobile né di quelli attuali né dei precedenti (si vedano allegato n. 9 e 11).

Lo stato legittimo degli immobili costruiti ante obbligo si attesta per mezzo di:

- informazioni **catastali di primo impianto** o da altri **documenti probanti**, quali:
 - riprese fotografiche,
 - estratti cartografici,
 - documenti d'archivio,

- atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrati con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- eventuali titoli successivi per interventi parziali.

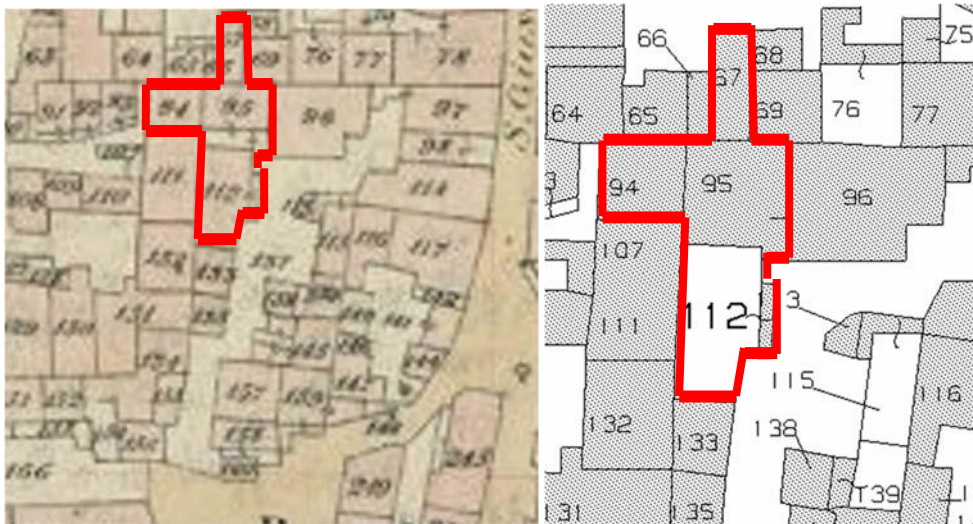
Conseguentemente si è proceduto ad utilizzare, ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- i) schede planimetriche catastali;
- ii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);
- iii) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- iv) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

Dalle informazioni desumibili dagli atti di trasferimento è stato possibile ricostruire quanto segue:

Nell'atto di Compravendita rep. n. 16079 del 28/03/1940 rogato dal notaio Alfredo Maranca trascritto a Salerno il 01 aprile 1940 ai n.ri 4472/3702 viene trasferito:

Comprensorio di case sito in San Valentino Torio, frazione Casatori, via San Giuseppe, cortile Giudice, consistente in un vano terraneo grande, con scalinata, dove era già un piccolo vano terraneo con il sottoscala, di una stanzetta superiore al vano terraneo grande, a cui si accede mediante la cennata scala, con innanzi una loggetta sul supportico del vano terraneo, con una grande vite in forma di pergolato, con finestra affacciata nel vico dei Vergati; di un'altra camera adiacente, costruita sopra un astrico acquistato da (omissis); ed inoltre un altro astrico, sopra un forno trasformato in loggetta già di (omissis); con diritti di comunione al cortile, al lavatoio, al pozzo e a tutte le altre comodità adiacenti e connesse al detto fabbricato



CATASTO D'IMPIANTO, PROVINCIA DI SALERNO 1887 – 1907

Tipo:	Catasto		
Serie:	Versione:	Foglio:	Quadrante:
		7	
Elemento/Sezione:	Area:	Provincia:	Comune/:
	Area Campione:	Salerno	SAN VALENTINO TORIO
Denominazione:	Committente :	Esecuzione:	Anno:
Mappa	Ufficio tecnico di finanza		1916

Dall'immagine del catasto di impianto datato 1919 tra i mappali 95 e 112 esisteva una corte

Dai Testamenti Pubblici ricevuti dal Notaio R.Maranca pubblicati con verbale dello stesso notaio del 24/02/1970 n. 190/949 di Rep., registrato a Nocera Inferiore il 09/03/1970 al n. 224 e

trascritto a Salerno il 09/03/1970 con i n.ri 5955/5199, si evince che il sig. Giudice Gennaro aveva lasciato a (*omissis*):

- con testamento pubblico del 08/06/1965, **una camera con annessa cameretta in primo piano, coperte da lastrici a cielo con piccola cucinetta in pianterreno, con accesso a dette camere e cameretta dalla porta posta a sinistra del pianerottolo della scala, nonché il cesso assoluto in primo piano cui si accede dalla cameretta anzidetta, con la sottostante fogna o pozzo nero, Vico S. Giuseppe;**
- con testamento pubblico del 14/09/1967, oltre a quanto le aveva lasciato con precedente testamento, **tutto il rimanente fabbricato a Casatori di S.Valentino Torio, meno la casa di un vano terraneo che lo lascia a (*omissis*), quel vano adiacente ad altra casa di esso (*omissis*)**
- con precedente testamento pubblico, del 13/11/1945 successivamente modificato, (*omissis*) aveva lasciato **tutto il fabbricato a Casatori con tutto quello che in esso è contenuto [...]** alla sorella di latte (*omissis*) d'ignoti

Dall'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Angela Antonietta Miano in data **23 aprile 2009**, registrato a Castellamare di Stabia il 05 maggio 2009 al n.4337 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 14 maggio 2009 ai nn.21662/ 17104 il cespite risulta così descritto:

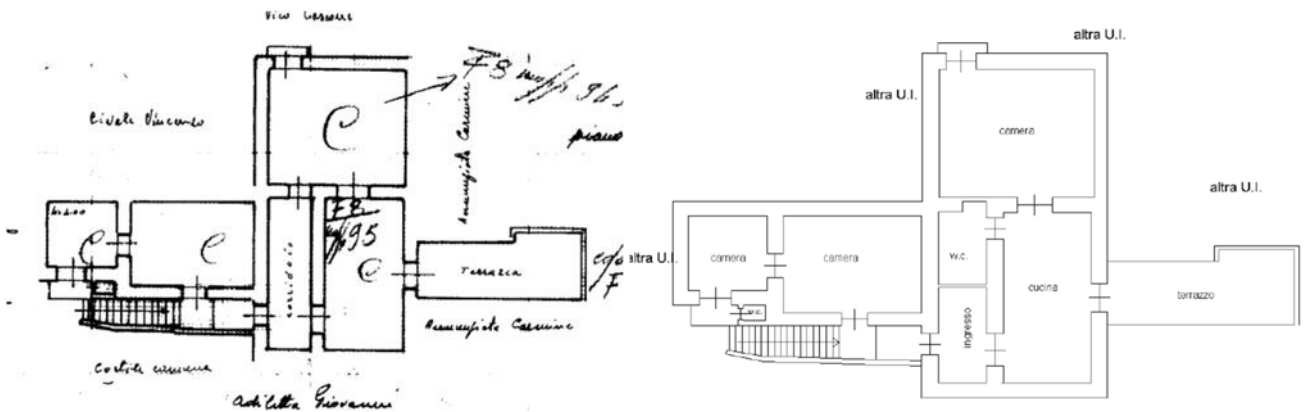
*Appartamento posto ai piani terra e primo, composto da complessivi 7 vani catastali, confinante con: - cassa scale; proprietà Adiletta Giovanni o aventi causa; proprietà eredi (*omissis*) o aventi causa: salvo altri*

Alla luce delle indagini effettuate è possibile concludere che i vani a piano terra e quelli ad essi soprastanti sono stati edificati in data antecedente al 31/10/1942, il cespite può essere considerato quindi regolare per la parte situata al piano terra e per la porzione di immobile in primo livello corrispondente, per la restante parte dell'immobile in primo piano la scrivente ha potuto solo accertare che la sopraelevazione è avvenuta certamente tra il 1940 e il 1970, se tale ampliamento fosse avvenuto **ante 31/10/1942 (L.1150/42)** potrebbe essere considerato legittimo, diversamente, poiché l'immobile ricade in un centro abitato ancorché il primo strumento urbanistico adottato dal comune risalga al 1972, per la parte in ampliamento l'immobile sarebbe da considerarsi non legittimo, seppure tale ampliamento fosse stato edificato anteriormente al 30 agosto 1867

Al fine di stabilire in maniera più chiara lo stato legittimo dell'immobile è stata richiesta la planimetria catastale relativa alla partita 1912 intestata a (*omissis*) citata nell'**atto di Compravendita rep. n. 16079 del 28/03/1940**, in esito a tale richiesta il catasto ha comunicato che *per quanto riguarda la richiesta della documentazione in Partita 1912 Catasto Fabbricati Comune di San Valentino Torio, a seguito della ricerca eseguita in archivio, la stessa risulta temporaneamente indisponibile per movimentazione degli archivi*. La planimetria di impianto relativa alla partita 1642 è quella datata 1970 allegata alla presente relazione ed è stato possibile esclusivamente acquisire il Mod. 5 relativo all'accertamento e classamento eseguito nell'agosto del 1979, contenuto all'interno della busta di partita 1642 (si veda allegato 3.5) dal quale si evince una consistenza originaria di 5 vani con 3 accessori diretti e 3 locali di sgombero, con le seguenti dipendenze: *terrazzo esclusivo, cortile [...] per arieggiare utilizzazione del locale sgombero adibito a garage per complessivi 7 vani catastali*

Pertanto dall'esame della documentazione presso il catasto, e dalle risultanze delle ricerche presso gli uffici comunali, non è stato possibile datare tale sopraelevazione, neppure l'esame di ortofoto storiche, seppure fossero disponibili, permetterebbero di verificare quando effettivamente è stato realizzato l'ampliamento trattandosi di una sopraelevazione e non di un ampliamento in pianta.

Ulteriore modifica dello stato dei luoghi è avvenuta in data successiva al 02/07/1970 allorquando è stata eseguita una diversa distribuzione interna con la creazione di un bagno (si confronti planimetria catastale del 1970 con quella del 2008, allegati 3.2 e 3.3).



In relazione a dette successive modifiche, come già illustrato, consistenti in:

1. Accorpamento di un pre-esistente cortile e annessione di vani in sopraelevazione di beni di proprietà aliena avvenuta ante 1970;
2. Variazione di distribuzione interna con creazione di un bagno avvenuta nel 2008;
Può relazionarsi quanto segue:
 - Per quanto concerne il **punto 1** alla luce del contesto di ubicazione del bene, vista la tipologia costruttiva (presenza di volte a botte e a vela) utilizzata e considerata l'assenza di provvedimenti autorizzativi, così come certificata dall'Ente nel verbale di accesso agli atti prot. n. 228 del 07/02/2025, è presumibile ritenere che la sopraelevazione e l'annessione di vano sia stata realizzata prima del 31/10/1942. Pertanto in tale ipotesi è stata elaborata la stima
 - la difformità di cui al **punto 2** è sanabile con CILA in sanatoria

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

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e dal convivente sig. (omissis) e dal figlio (omissis)

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

- non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa ;
- non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- non si è a conoscenza si provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non si è a conoscenza dell'istituzione di alcun condominio e dunque non vi è alcun regolamento condominiale;
- non si è a conoscenza di atti impositivi di servitù.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano oneri a carico dell'acquirente

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 12 par. "adeguamenti e correzioni" e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito al quesito n. 12 par. "adeguamenti e correzioni" e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

I beni non ricadono su suolo demaniale

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

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

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

Non si è a conoscenza di altri procedimenti in corso, trattandosi di edificio isolato non esistono spese condominiali o spese di gestione da segnalare

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valore del bene e costi

Valutazione dei beni pignorati con il metodo sintetico

A fine di pervenire al più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato applicato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione e meglio esplicitati nel paragrafo successivo relativo ai deprezzamenti. Tale studio è stato effettuato attraverso un'indagine di mercato su quotazioni immobiliari riportate in giornali quotidiani e periodici, presso le agenzie immobiliari più accreditate che operano nella zona e considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio **dell'anno 2024 I semestre**, relativi ad abitazioni civili nel Comune di San Valentino Torio (SA) nella zona oggetto di interesse (frazione di Casatori). I parametri di riferimento sono risultati i seguenti:

Per la tipologia residenziale di tipo economico:

PARAMETRO MINIMO 700,00€/mq	PARAMETRO MASSIMO 980,00 €/mq	MEDIA DEI PARAMETRI 840,00 €/mq
--------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

Pertanto, la determinazione del valore di mercato più probabile, effettuata attraverso il criterio sintetico, è così ottenuta:

- Valore massimo di mercato per immobili a destinazione residenziale di tipo economico:
980,00€/mq

Il valore unitario applicato per pervenire alla stima del valore di mercato è stato assunto pari al valore massimo su indicato moltiplicato per ognuno dei coefficienti correttivi riportati e segnalati nella

seguinte tabella, che tengono conto delle caratteristiche peculiari del bene in oggetto ove sono riportati i valori attribuiti all'immobile.

Coefficienti correttivi generali- C1	Valore
Tipologia: economico	1
Per il piano: terreno/primo	0,9
Stato di manutenzione: scadente	0,8
Valore del coefficiente C	0,72

Il coefficiente correttivo C sarà dato dal prodotto dei coefficienti correttivi suddetti c_1, c_2, c_3, \dots , e risulterà per l'immobile in oggetto:

$$C=1 \times 0,9 \times 0,8 = 0,72$$

Pertanto, secondo questi dati, il valore unitario di mercato di immobili simili, nel comune di San Valentino Torio (Sa), in zona periferica (frazione di Casatori), è risultato pari a circa: $980 \text{ €/mq} \times 0,72 = 705,60 \text{ €/mq}$.

Tale quotazione è in linea con il valore di mercato di immobili in zona centrale, che presentano uno stato di manutenzione discreto/scadente rilevato dalle q.ni on line delle Agenzie di mercato presenti sul territorio (www.subito.it, www.immobiliare.it ecc.) nel mese di dicembre 2024. Si veda tabella riassuntiva seguente:

id	Ubicazione	Scomm (mq)	prezzo	valore unit
1	Via Sciuia	125	€ 115 000,00	€ 920,00
2	Via dell'Infiorata	140	€ 150 000,00	€ 1 071,43
3	Via Casa Migliara	116	€ 71 325,00	€ 614,87
4	Largo Tringiale	112	€ 58 350,00	€ 520,98
5	Casatori terratetto	104	€ 100 000,00	€ 961,54
7	Casatori appartamento	99	€ 95 000,00	€ 959,60
8	Via Martin Luter King	143	€ 68 000,00	€ 475,52
9	Via Martin Luter King	139	€ 68 000,00	€ 489,21
10	centro	130	€ 87 000,00	€ 669,23
12	Via casa migliara	116	€ 71 325,00	€ 614,87
Valore medio di mercato 2024				€ 729,73

Tabella 1: Media valori di mercato immobili a destinazione residenziale nella frazione Casatori del comune di S. Valentino Torio e in aree simili di pezzatura c.sa tra 100 e 130 mq caratterizzati da stato di manutenzione analogo a quello in oggetto

Pertanto si è assunto quale valore unitario di mercato alla base della stima l'importo di **730 €/mq**.

Determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima

La misurazione della superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima è stata effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, dei muri portanti interni (fino ad uno spessore massimo di cm 50) e dai tramezzi interni e per metà di quella dei muri di confine (fino ad uno spessore massimo di cm 25) (*fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*)

Gli spazi accessori degli immobili a presumibile destinazione residenziale sono stati computati secondo i coefficienti riportati nella seguente tabella.

Balconi scoperti	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
Verande	0,90

Terrazze a livello scoperte	Da 0,25 a 0,15 a seconda delle dimensioni	0,25
Terrazze coperte	Da 0,45 a 0,30 a seconda delle dimensioni	0,45
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	Da 0,20 a 0,10	
Giardini di proprietà esclusiva		0,18
Cantine e soffitte inabitabili		0,20
Taverne seminterrate di ville e villini/ depositi		0,50
Camere a tetto o soffitte		0,33

Tabella 2: Coefficienti spazi accessori
(fonte: Procedure.it)

Calcolo della superficie commerciale

Utilizzando i coefficienti indicati in tabella n.1 la superficie commerciale degli ambienti ($S_{c,immobile}$) è risultata di mq 152, si veda la tabella di sintesi di seguito riportata:

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza	Piano
Locali a piano terra	37	51	0,5	27,00	var	T
Locali a primo piano	86,79	117	1	117,00	var	1
terrazzo	13,5	13,5	0,25	3,38		1
balcone	1,4	1,4	0,25	0,35		1
scala esterna e terrazzino	11	11	0,35	3,85	var	T/1
sottoscala esclusivo	1,15 mq	1,3	0,2	0,26	var	T
Totale superficie convenzionale:				151,84		

- Superficie commerciale globale dell' immobile a destinazione residenziale c.si accessori e pertinenze:

$S_{c,immobile} = 152 \text{ mq}$

La determinazione del valore di mercato più probabile, effettuata attraverso il criterio sintetico, è così ottenuta:

- Valore unitario di mercato (arrotondato): 730 €/mq
- Superficie commerciale globale dell' immobile a destinazione residenziale c.si accessori e pertinenze: 152 mq

$$V_1 = v_1 \times S_{c,immobile} = 730,00 \text{ €/mq} \times 152 \text{ mq} = 110.960,00$$

DESTINAZIONE	PIANI	Superficie commerciale	VALORE ARROTONDATO Corretto con il coefficiente C1
Residenziale	T-1	152	111.000,00

Adeguamenti e correzioni

Il valore sopra determinato deve, però, essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che dell'unità immobiliare e delle pertinenze
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta detrazione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione	L'immobile, risulta occupato dal debitore esecutato
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Modifiche catastali</i>	comporta detrazione/ correzione	Andrebbe operata una detrazione anche per la voce corrente, atteso quanto evidenziato nel relativo paragrafo Poiché, però, le difformità catastali sono connesse alle discrasie di carattere urbanistico, l'abbattimento ivi dovuto si intende assorbito in quello operato per la regolarità edilizia
<i>Assenza di garanzie per vizi</i>	comporta detrazione/ correzione	Per tale condizione, coefficiente influenzato dalla possibilità mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione, risulta necessario applicare un coefficiente correttivo stimato per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.

Alla luce delle decurtazioni come indicate nella tabella sopra riportata l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** applicando una ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Coefficiente correttivo totale – C2	-10%
-------------------------------------	------

Si guardi la tabella di seguito riportata:

bene	valore di stima senza detrazioni	C2	detrazioni	Valore	valore corretto con il coefficiente c2 arrotondato
n.1	€111.000,00	-10%	-€ 11.100	€ 99.900,00	€ 100.000,00
Valore di mercato della piena proprietà					€ 100.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e res
Cava de' Tirreni, li 13/03/2025

Patrizia Desiderio

