

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. N. 95/2023**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa M. TROISI



PERIZIA DI STIMA



Creditore Procedente: RED SEA SPV S.r.l.

Debitore Esecutato: OMISSIS

Nocera Inferiore, lì 30.04.2025

L'Esperto

Dott. Agr. Rossella Robusto



1. PROMESSA



In adempimento all'incarico di esperto, conferito **dall'Ecc.mo Giudice dott. Ssa M. TROISI**, per il procedimento innanzi al **Tribunale di Nocera Inferiore - Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.N. 95/2023** tra:

RED SEA SPV S.r.l. (*Creditore Procedente*)

e

OMISSIS EMILIO (*Debitore esecutato*),

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

Indice dei **paragrafi**:

1) Premessa e mandato	Pag. 2
2) Controllo preliminare	Pag. 3
3) Quesiti	Pag. 4
4) Risposta ai quesiti	Pag. 4
Quesito 1) - Diritti reali dei beni	Pag. 4
Quesito 2) - Descrizione Lotto	Pag. 9
Quesito 3) - Identificazione catastale	Pag. 18
Quesito 4) - Schema sintetico-descrittivo	Pag. 22
Quesito 5) - Passaggi di proprietà	Pag. 23
Quesito 6) - Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 23
Quesito 7) - Stato di possesso	Pag. 25
Quesito 8) - Vincoli e oneri giuridici	Pag. 26
Quesito 9) - Verifica suolo demaniale	Pag. 27
Quesito 10) - Esistenza di pesi e oneri	Pag. 27
Quesito 11) - Spese di gestione	Pag. 27
Quesito 12) - Valutazione beni	Pag. 27
Quesito 13) -Valutazione quota indivisa	Pag. 35
Quesito 14) - Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 35
5)Conclusioni	Pag. 35
6) Elenco allegati	Pag. 36

2. CONTROLLO PRELIMINARE



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

Con riferimento alla documentazione depositata da parte del creditore procedente, *ex art. 567 c.p.c.*, lo stesso ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** nella quale vengono indicati gli estremi dell'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella *certificazione notarile* a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Il creditore procedente non ha depositato il **Certificato di stato civile** dell'esecutato pertanto è stato acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fisciano l'Estratto di Matrimonio (*Allegato 10*) dal quale si evince che in data 24.11.2022, con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 8130 RG 7488 / 2022, è stata omologata la separazione consensuale tra il sig. OMISSIS e la coniuge di cui all'atto di matrimonio controscritto.

3. QUESITI

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**
- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**
- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**

- **QUESITO n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- **QUESITO n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- **QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- **QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- **QUESITO n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- **QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- **QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- **QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*
- **QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- **QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

➤ **DIRITTI REALI PIGNORATI**

Il diritto reale pignorato sul bene appartenente al sig. OMISSIS, OMISSIS MONTEBELLUNA (TV) il 30/08/1977, è pari alla **quota di 1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'**Atto di compravendita del 18.09.2008, rep. 49903/18128, a rogito del Notaio dott. Giuseppe Monica**, Notaio in Salerno ai **nn 36837/26229 (Allegato 6)**.

➤ **BENE PIGNORATO**



Il bene oggetto del pignoramento consiste ad oggi, in:

1. **Abitazione riportata al CF del comune di Fisciano, al FOGLIO 20
Particella 470, Subalterno 13 – CAT. A/3.**

Per il bene pignorato sussiste “conformità formale” tra i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso e ad oggi.

Al fine di confermare la coerenza della identificazione della p. lla pignorata con la cartografia catastale, si riporta di seguito la sovrapposizione della **ortofoto** con la mappa catastale (Catasto-Ortofoto):



Figura 1

Con riferimento all’aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di mantenere il lotto pignorato in un **UNICO LOTTO**, nella sua consistenza e destinazione

attuale per le seguenti ragioni:

- Unicità funzionale e strutturale: L'immobile, sebbene sviluppato su due piani, presenta una continuità funzionale, strutturale e impiantistica che ne determina l'unitarietà tecnica, consistendo il piano primo, in soppalco. L'accesso, la distribuzione interna e l'eventuale collegamento verticale (scala interna) dimostrano l'innegabile interconnessione tra i due livelli.
- Assenza di autonomia funzionale dei singoli piani: I piani non risultano autonomi né dal punto di vista catastale né funzionale, in quanto non dotati di accessi indipendenti tali da giustificare una valutazione separata. L'unità immobiliare si configura quindi come indivisibile ai fini dell'utilizzo ordinario.
- Valutazione coerente con il principio di miglior valorizzazione: L'attribuzione di un unico valore all'intero compendio immobiliare consente una stima più rappresentativa del reale valore di mercato, in linea con il principio di massima valorizzazione, evitando una frammentazione che potrebbe risultare artificiosa e penalizzante dal punto di vista commerciale.

Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma la necessità di considerare il bene pignorato come lotto unico ai fini della presente valutazione estimativa.

Il lotto è così costituito:

1. **Appartamento riportato al CF del comune di Fisciano al FOGLIO 20, P.LLA N. 470, SUB. 13 – CAT. A/3;**

➤ **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione del lotto**

Il bene è ubicato nel comune di Fisciano (SA), in provincia di Salerno, comune situato in parte sul versante sud-occidentale del Pizzo San Michele (1.567 m s.l.m.), in parte sul rilievo del monte Monna e, nella parte bassa, nella Valle alluvionale del Solofrana.

In particolare, esso trovansi alla Via Rubino Nicodemi, in località Penta, la seconda frazione del comune di Fisciano per ordine di popolosità, la Via Rubino Nicodemi, infatti, è una strada residenziale che si collega principalmente con Via Raffaele Iannielli, arteria locale principale della zona e vicina alla Strada Statale 88, che collega Salerno a Mercato San Severino. Il bene si trova a circa 300 metri dall'Ufficio postale, 450 metri dall' Istituto Scolastico Comprensivo De Caro e circa ad 800 metri dall'Università di Salerno. Di seguito l'inquadramento territoriale dei luoghi:

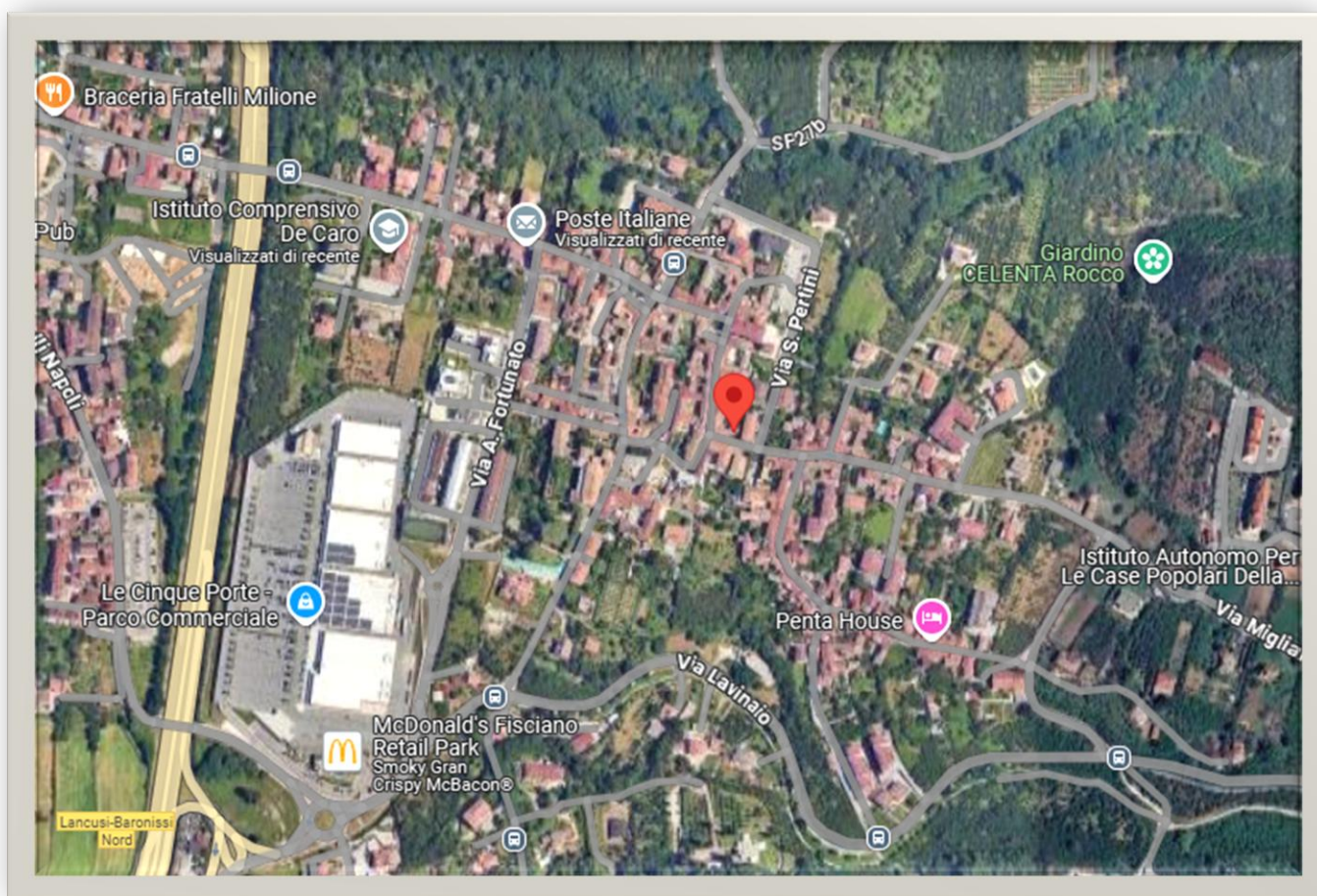


Figura 2

CONFINI

- L'appartamento così identificato dal **FOGLIO 20, P.LLA N. 470 SUB. 13**, confina:
 - ✓ **A nord**, con p.lla 1507 di altrui proprietà;
 - ✓ **Ad ovest** con p.lla 471 di altrui proprietà;

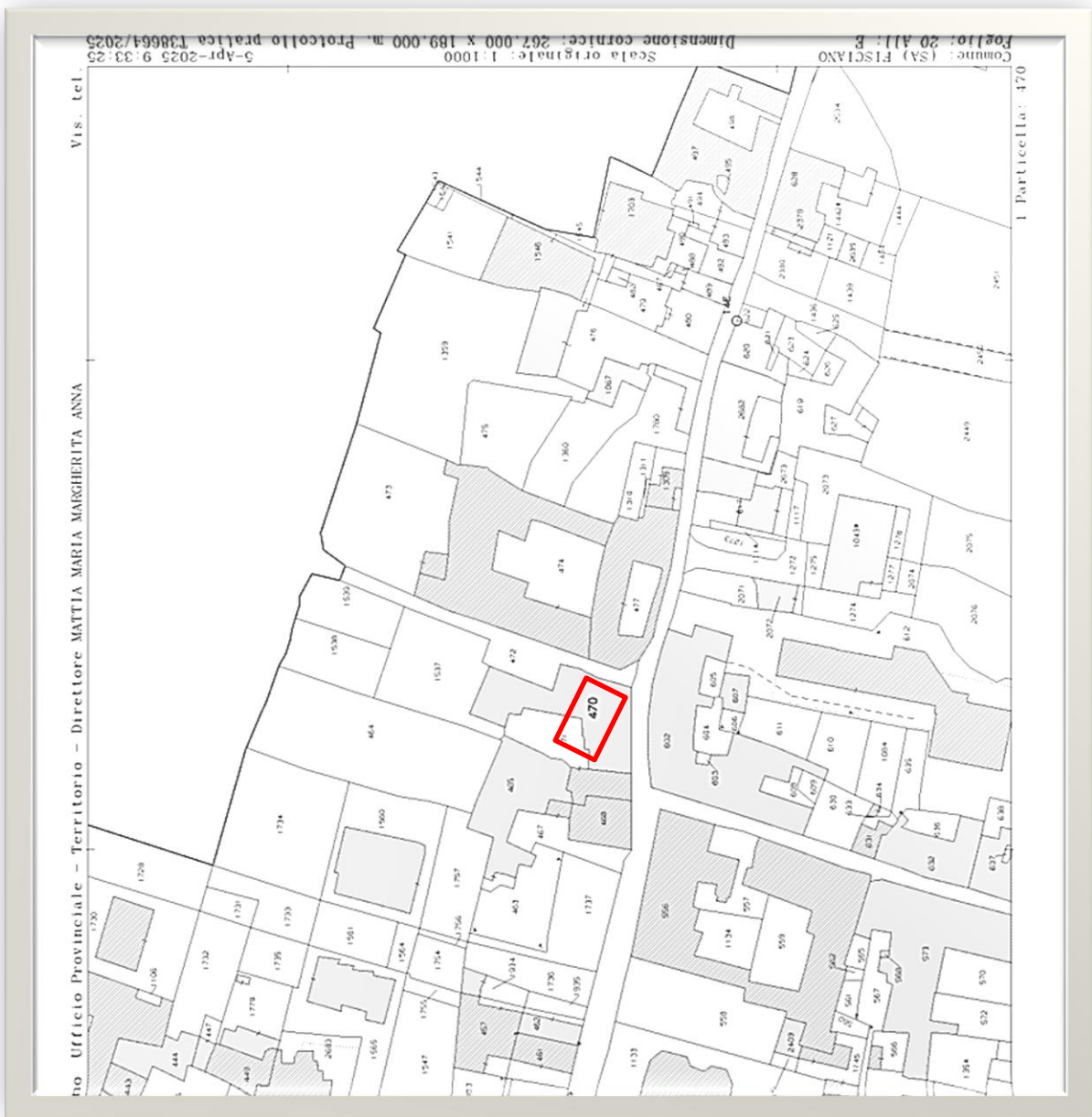
- ✓ **A sud** con la Via R. Nicodemi;
- ✓ **Ad est** con p.lla 472 di altrui proprietà.



➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene pignorato è riportato oggi al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, con la seguente identificazione catastale: **FOGLIO 20, P.LLA N. 470 SUB. 13,**

L'immobile è censito in mappa catastale depositata presso l'*Agenzia delle Entrate di Salerno (Estratto di mappa - Allegato 4)* come di seguito riportato:



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

UNICO LOTTO

Il **lotto** si compone del seguente bene:

Tipologia	Catasto	Foglio	Particella	Sub	categoria
Appartamento	Fabbricati	20	470	13	A/3

➤ **Accesso ai beni**

Al lotto si accede direttamente dalla via Rubino Nicodemi, n. 5, su cui è prospiciente il cancello di ingresso all'interno (*Foto 3*):



Figura 3: Via R. Nicodemi



Figura 4

➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

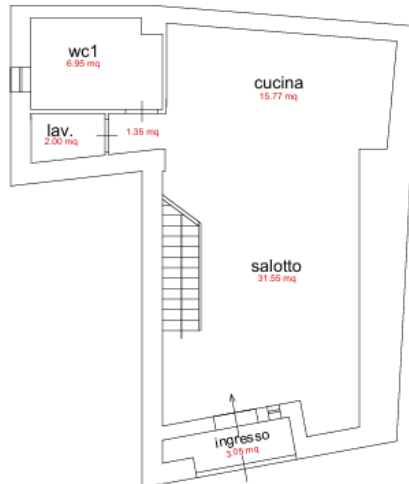
Il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata si sviluppa su tre piani. Ade essa si accede a mezzo di cancello di ferro che apre ad un piccolo ingresso esterno tipico degli ingressi delle cappelle così come in origine era il bene e subito dopo, la porta apre al piano terra da cui a mezzo di scala interna, si accede al piano primo.

Internamente, l'appartamento pignorato è così planimetricamente distribuito:

- ✓ ampio soggiorno – cucina della superficie di mq 47.32 da cui si accede sulla sinistra, ad un piccolo disimpegno di mq 1.35 che apre rispettivamente al bagno di mq 6.95 e ad un piccolo ripostiglio – lavanderia di circa mq 2.00;
- ✓ a mezzo di scala in metallo con pedata a sbalzo si accede al piano superiore

comprendente un ampio spazio con al centro una struttura architettonica in vetro trasparente occupante complessivamente una superficie di circa mq 17.20; sul lato nord trovasi uno spazio adibito a camera da letto (Camera 1) della superficie di mq 11.65 e a seguirte il bagno di mq 5.82 mentre sul lato opposto trovasi la altro spazio libero (Camera 2) della superficie di mq 14.80. Sono presenti due finestre che affacciano sul lato est dell'immobile, su stradina laterale alla Via R. Nicodemi e altra finestra prospiciente il lato sud, direttamente sulla Via Rubino Nicodemi; il tutto come in elaborato grafico e rilievo fotografico dello stato dei luoghi oggi di seguito rappresentato:

PIANTA PIANO TERRA
h 2,40 m



PIANTA PIANO PRIMO
h 2,70 m



Planimetria Attuale

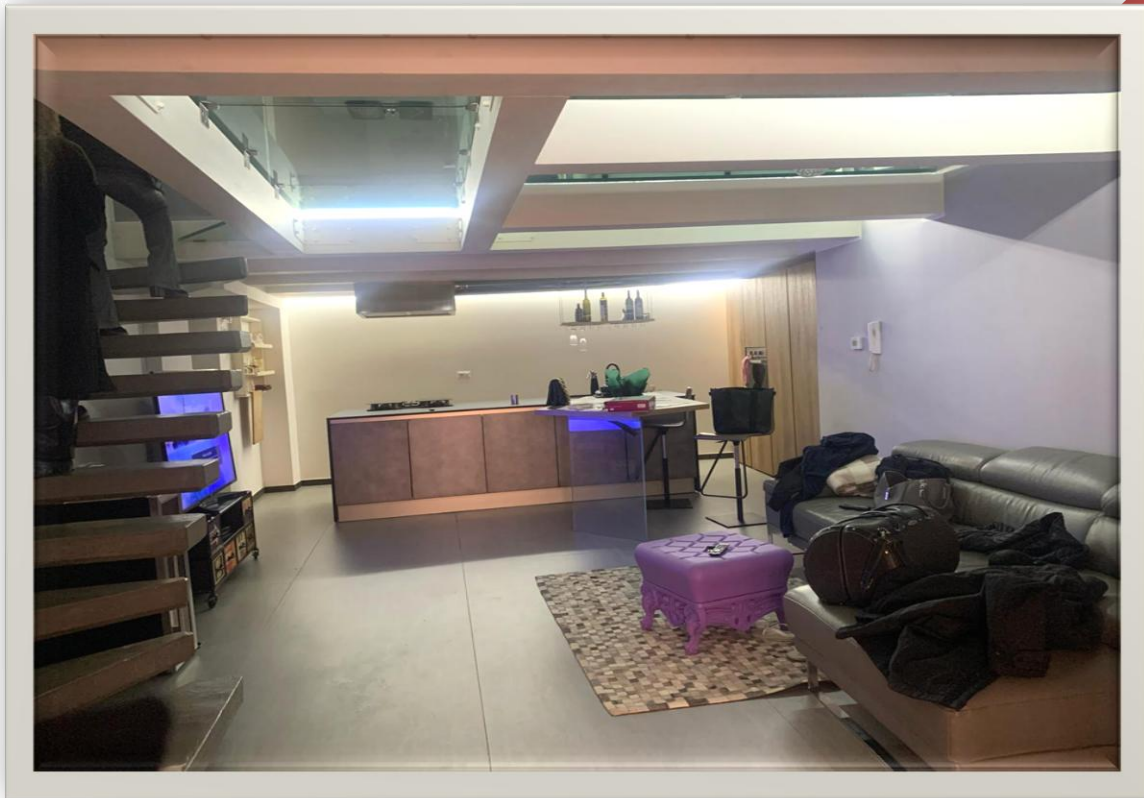


Figura 5

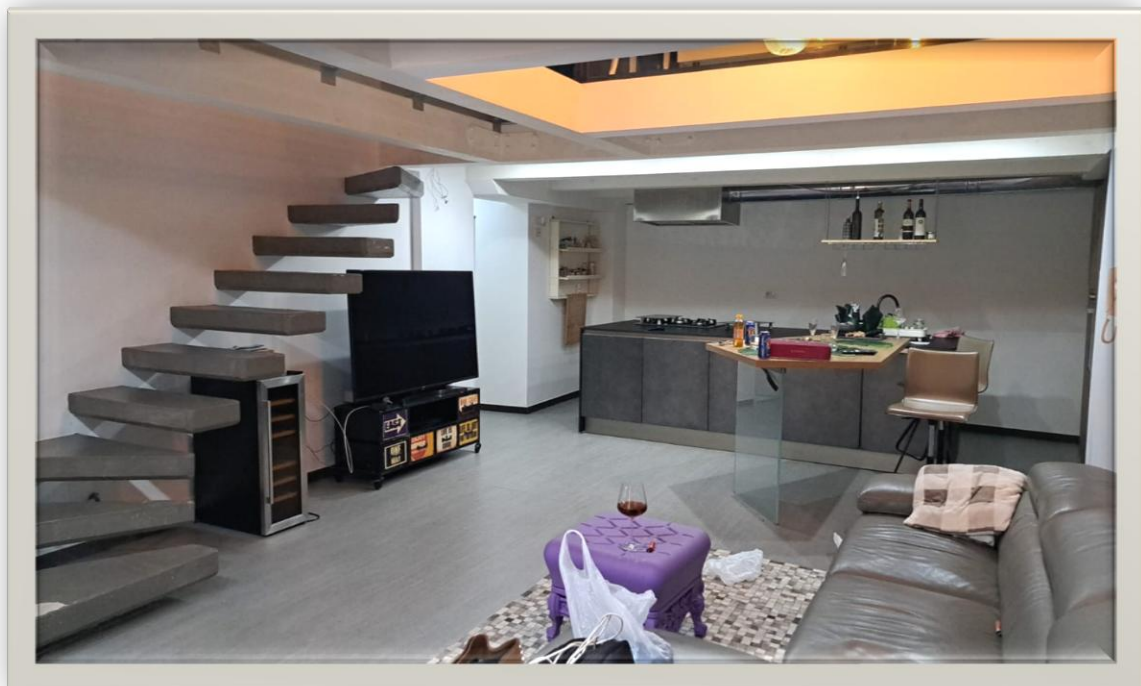


Figura 6



Figura 7

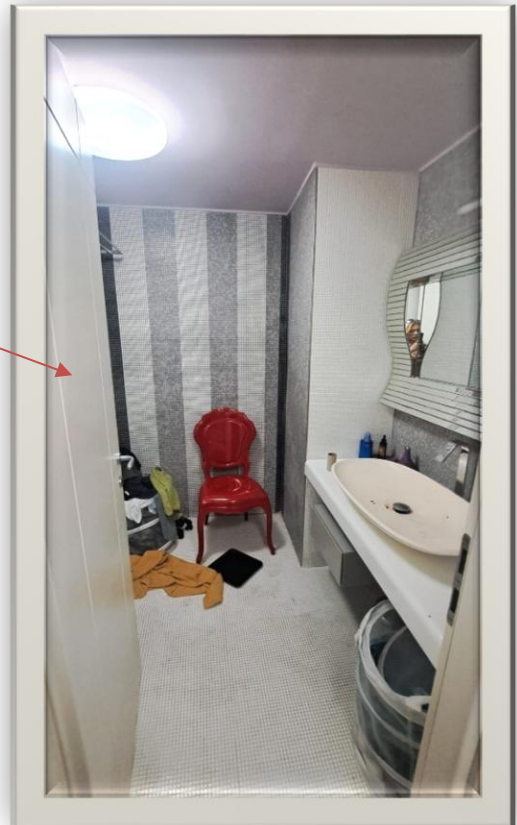


Figura 8

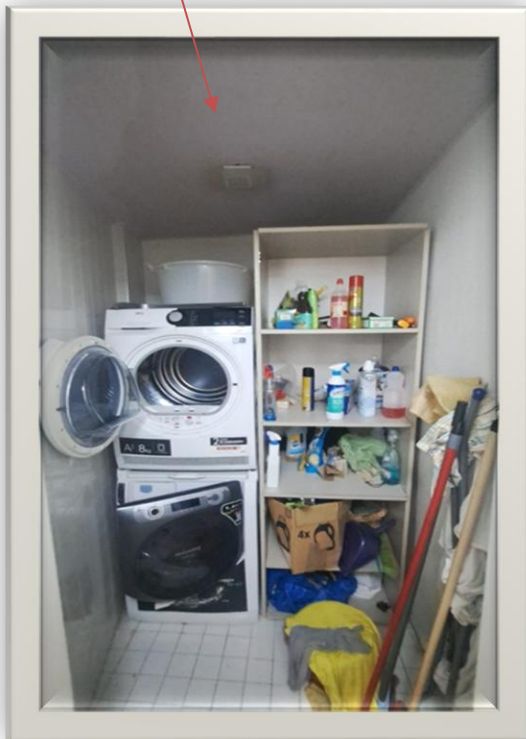


Figura 9



Figura 10

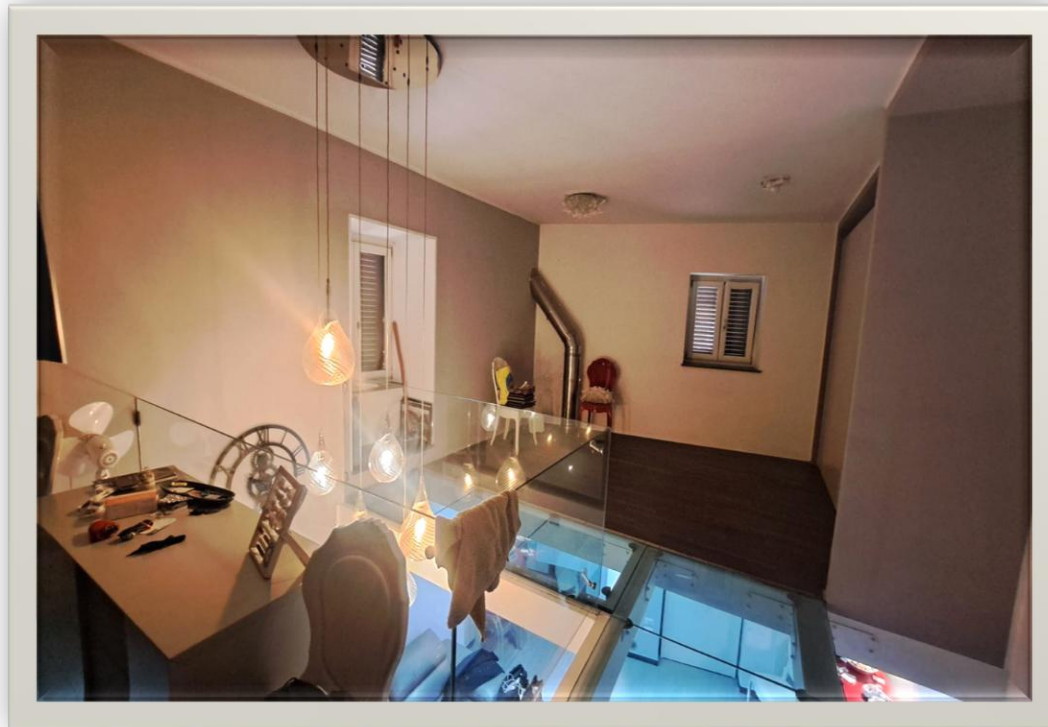


Figura 11



Figura 12

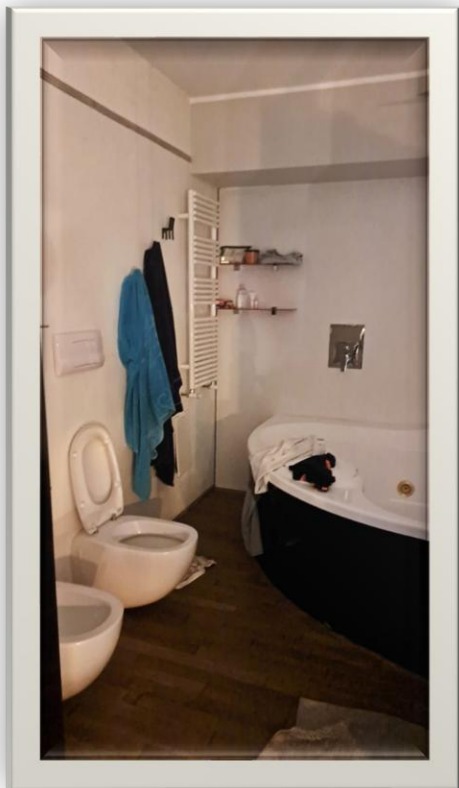


Figura 13

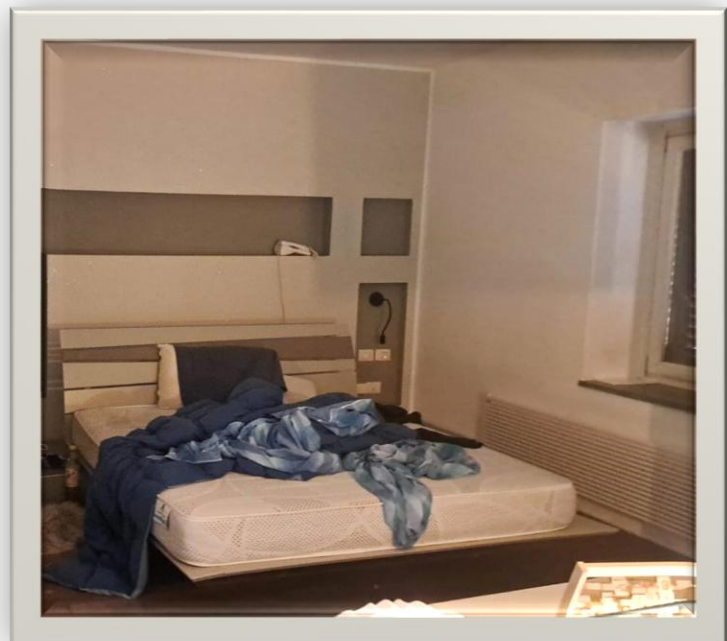


Figura 14

➤ **STRUTTURE E FINITURE**

- **Strutture e finiture Esterne**

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con struttura portante in cemento, di classica tipologia antica, richiamate la destinazione originaria di struttura "antica" ospitante una "cappella" al piano terra, come si evince dall'architettura dell'ingresso.

- **Strutture e finiture Interne**

Pavimenti: i pavimenti sono realizzati con parquet;

Rivestimenti: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura a tempera (soffitti) nei colori bianco e **con** altrettanto colore chiaro sulle pareti, fa eccezione il bagno del piano terra le cui pareti invece sono rivestite con mosaici di ceramica;

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

Impianti tecnologici delle rispettive unità immobiliari: Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico monofase a norma per civile abitazione 220V, costituito da linea luci e linea prese attive collegate ai rispettivi interruttori. L'appartamento è dotato di *attestato di prestazione energetica (APE)*.

➤ **Stato conservativo e manutentivo**

L'u.i. versa in buono stato conservativo, dotato di particolari rifiniture di desin interno ma priva di ornamenti di pregio.

MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE

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

Fisciano	
Vani	SUPERFICI mq
wc 1	6,95
wc 2	5,82
lavanderia	2,00
corridoio p terra	1,35
corridoio p primo	1,76
cucina	15,77
salotto	31,55
ingresso	3,05
camera 1	11,65
Vetro +vuoto +scale	17,20
camera 2	14,80
Totale	111,90

Tabella 2: Superficie Commerciale Vendibile (*) (**) APPARTAMENTO	
Ambienti	Superficie Mq
Interno (100%)	111,90
Muri (10%)	11.19
Totale	123.10

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

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

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

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

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



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

Sotto il **profilo catastale**, l'u.i. costituente il **LOTTO** è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano (SA), con la seguente **identificazione catastale**:

Tipologia	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Cl.
Abitazione	20	470	13	A/3	1

➤ **STORIA CATASTALE**

Il bene non ha mantenuto lo stesso identificativo nel tempo, esso infatti come da consultazione delle *visure catastali* estratte presso l' - Agenzia delle Entrate di Salerno - [\(Allegato 3: Visure catastali storiche\)](#):

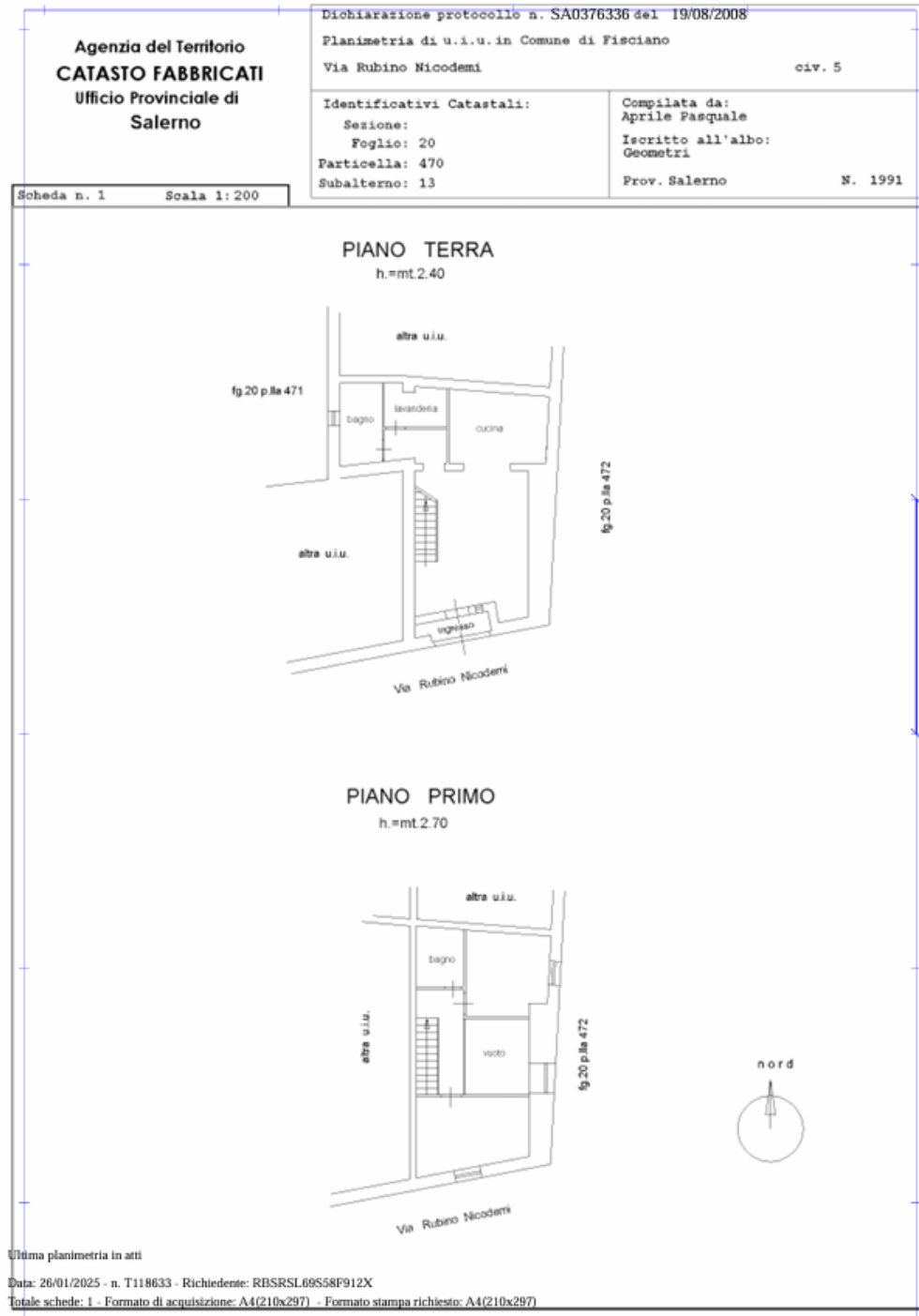
- ✓ dall'impianto meccanografico al 22/10/2004 aveva la seguente identificazione:
Foglio 20, n. 470, sub 2;
- ✓ dal 22/10/2004 al 19/08/2008 si è *originata la particella attuale n. ro 470 sub.13 con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/10/2004 - Pratica n. SA0416606 in atti dal 22/10/2004 CAPPELLA PRIVATA-IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 55143.1/2004).*

Sotto il profilo dei dati di classamento:

- variazione della destinazione del 22/10/2004 - Pratica n. SA0416606 in atti dal 22/10/2004 CAPPELLA PRIVATA-IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 55143.1/2004);
- ultimazione di fabbricato urbano del 19/08/2008 - pratica n. sa0376336 in atti dal 19/08/2008;
- variazione nel classamento del 11/06/2009 pratica n. sa0279415 in atti dal 11/06/2009 - variazione di classamento (n. 18569.1/2009)

Per esso è depositata la planimetria presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno [\(Allegato 4: Planimetrie\)](#) come di seguito riportata:

Data: 26/01/2025 - n. T118633 - Richiedente: RBSRSL69S58F912X



Planimetria catastale – Agenzia delle Entrate di Salerno

Sussiste per esso, la **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali attuali. Non sussiste invece conformità tra i grafici planimetrici

riportati in atti rispetto a quanto rinvenuto nello stato di fatto oggi.

La particella pignorata è regolarmente censita in **mappa catastale** dello stesso Comune di Fisciano come di seguito riportato (*Allegato 4- Estratto di mappa*):

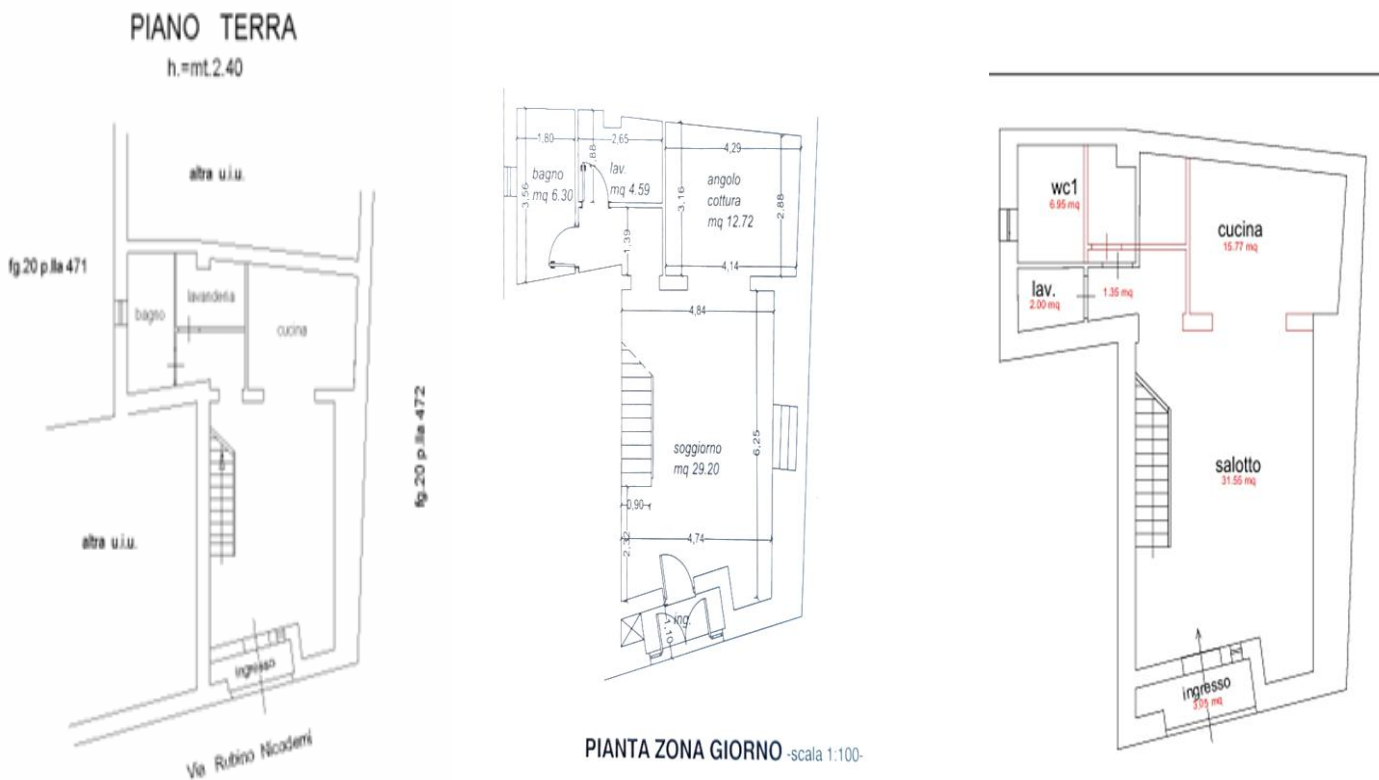


Estratto di mappa catastale – Agenzia delle Entrate di Salerno

➤ **DIFFORMITÀ**

Rispetto ai grafici planimetrici, sussistono difformità circa lo stato planimetrico di fatto e l'elaborato grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, consistenti in una distribuzione interna dei vani nella zona giorno con traslazione di una parete sul lato nord-ovest, come da planimetrie di seguito a confronto:

- Planimetria A: Grafico depositato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno;
- Planimetria B: Grafico depositato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Fisciano;
- Planimetria C: Grafico dello stato attuale dei luoghi con evidenza delle difformità:



Planimetria A : Ag. delle Entr. Planimetria B: grafico di progetto Planimetria C:Difformità planim

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

22

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

LOTTO UNICO

Il LOTTO pignorato è un **LOTTO UNICO**, sito nel comune di Fisciano (SA), alla via Rubino Nicodemi, 5, nella piena ed intera proprietà del soggetto esecutato, sig. **OMISSIS**, nato a OMISSIS, per la quota pari ad **1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell' - *Atto di compravendita del 18.09.2008, rep. 49903/18128, a rogito del Notaio dott. Giuseppe Monica, Notaio in Salerno (Allegato 6)* e consistente nello stato di fatto in: **abitazione** sviluppata in **piano Terra e piano Primo (soppalco)**, costituito da n. **6 vani**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano (A), al **Foglio 20, p.lla 470, sub. 13, cat. A/3**. Ad esso si accede direttamente dalla Via R. Nicodemo.

Il lotto nella sua omogeneità confina a nord, con p.lla 1537 di altrui proprietà, ad ovest con p. lla n. 471 di altrui proprietà, a sud con la Via R. Nicodemi e ad est con p.lla 472, di altrui proprietà.

Il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata è stato realizzato con - *Concessione n. 176 del 03.05.1988 - Pratica Edilizia n. 464/68 del 11984 successiva Concessione/autorizzazione di variante n. 176/B del 12.12.1991 (Allegato 7)*.

Lo stato dei luoghi oggi è solo in parte conforme ai grafici di progetto allegati alla - *Variante in corso d'opera alla DIA del 03.11.2006 - relativa ai lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso - Protocollo 11299 del 24.07.08*, per la diversa distribuzione interna dei vani.

PREZZO BASE D'ASTA =circa €135.855,00 (centotrentacinquemilaottocentocinquantacinque,00).

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

23

Sotto il profilo della **proprietà**, il bene così come pignorato è allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, per la quota pari ad 1/1 dell'intero. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell' - *Atto di compravendita del 18.09.2008, rep. 49903/18128, a rogito del Notaio dott. Giuseppe Monica, Notaio in Salerno (Allegato 6)*. La originaria p.lla di terreno su cui insiste l'immobile è la p.lla 470 del Foglio 20.

L' intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

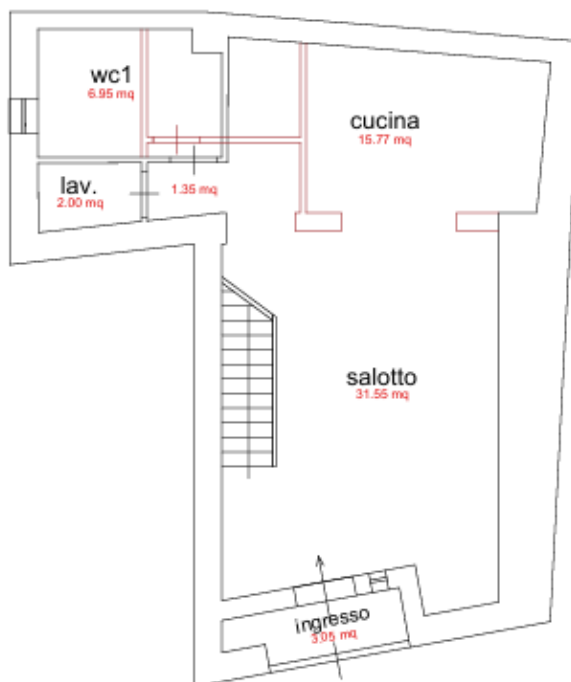
Sotto il **profilo urbanistico**, il fabbricato ospitante **la p.lla 470, sub 13** ricade in - *zona A2* - del PRG vigente ed è stato realizzato con – *Concessione n. 176 del 03.05.1988 Pratica Edilizia n. 464/68 del 1984* – e successiva Concessione/autorizzazione di variante n. 176/B del 12.12.1991 e *Variante in corso d'opera alla DIA del 03.11.2006 relativa ai lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso - Protocollo 11299 del 24.07.08*, come da documentazione acquisita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fisciano – Settore Edilizia Privata.

Rispetto ai grafici di progetto rinvenuti, sussistono difformità circa lo stato di fatto oggi consistenti:

- 1) *Difformità della distribuzione interna dei vani;*
- 2) *Traslazione della parete a nord-ovest del piano terra;*

il tutto come riportato nel grafico dello stato di fatto oggi (**Grafico C**), diverso dalla distribuzione dei vani riportata in planimetria catastale attualmente depositata presso gli Uffici Catastali (**Grafico A**) nonché dai grafici di progetto allegati alla "*Pratica Di – Manutenzione Straordinaria E Destinazione D'uso ai sensi della Legge regionale n. 19 del 28.11.2001 articolo 2 punto 1 lettera a e f*" (**Grafico B**), come di seguito riportato:

PIANTA PIANO TERRA
h 2,40 m



➤ **SUSCETTIBILITA' DI SANATORIA**

LA difformità riscontrata è suscettibile di sanatoria per la compatibilità degli abusi così come realizzati, trattandosi di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; esse sono sanabili a seguito di accertamento di conformità *ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01*, alla stregua della vigente legislazione. La loro regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, richiederà inoltrare "SCIA in Sanatoria" (*TU DPR 380/01 art.37*) presso l'ufficio tecnico del comune di Fisciano (*Settore Edilizia Privata*) dietro corresponsione di sanzione e diritti di segreteria, unitamente all'aggiornamento/rettifica della planimetria catastale, con procedura DOCFA che va presentata online.

➤ **COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

La regolarizzazione di tale irregolarità e/o difformità è pari a **circa € 2.000,00** ai sensi all'articolo 36 del DPR 380/2001.



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

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

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

In ordine allo **"stato di possesso"**, l'immobile è di proprietà oggi del soggetto esecutato sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, per la quota pari ad 1/1 dell'intero.

In ordine allo **"stato di occupazione"**, l'immobile è ad oggi occupato dal soggetto esecutato, come da – **Certificato di residenza storica (Allegato 11)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Fisciano (SA) e dal quale risulta che il sig. OMISSIS:

- 1. È stato residente dal 09.03.2010 al 07.10.2012, in Fisciano, alla Via R. Nicodemi per immigrazione dal Comune di Vietri sul Mare;
- 2. È stato cancellato per irreperibilità l'8.10.2012;
- 3. Dal 2014 è stato residente a Giffoni Valle Piana (SA);
- 4. Dal 12.04.2023 è residente in Fisciano, alla Via R. Nicodemi (SA) dove tuttora risulta residente.

Circa il **"regime patrimoniale del debitore"**, è stato acquisito presso il comune di Fisciano, **l'Estratto di matrimonio (Allegato 10)**, dal quale risulta che lo stesso separato consensualmente con *provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 8130 RG 7488 / 2022, in data 24.11.2022.*

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

26

Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- a)** non sussistono sui beni pignorati, procedure esecutive ulteriori relative ai medesimi beni pignorati e trascrizioni di domande giudiziali sugli stessi immobili o pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi come da – Ispezione Ipotecaria – acquisita presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno ([All. 12: ispezioni ipotecarie per immobile](#));
- b)** non sussiste, per gli immobili in esame, un condominio e dunque l'esistenza di un regolamento condominiale.

In particolare, circa gli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale. Sussistono oneri a carico dell'acquirente riconducibili alla pratica di Regolarizzazione di abusi in sanatoria.

Circa gli **Oneri e vincoli non regolarizzati** nel contesto della procedura, essi sono computabili a circa € 2.000,00 per oneri di regolarizzazione ai sensi *all'articolo 36 del DPR 380/2001*. Tali costi sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

27

Per l'unità immobiliare in esame non sussiste condominio e dunque non sono sostenute spese condominiali né spese eventuali straordinarie

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

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

SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

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

Le caratteristiche del segmento di mercato cui appartiene il bene in esame sono state tradotte in indicatori economici estimativi, al fine di rendere efficace e conforme allo standard, la rilevazione del mercato immobiliare, quale garanzia di veridicità del dato immobiliare, di completezza circa la presenza di tutti gli elementi costitutivi del valore immobiliare e di accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Il procedimento di stima utilizzato è il - **Market Comparison Approach (MCA)** , il procedimento più immediato e probante , riconosciuto a livello internazionale quale procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che prende appunto come termine di paragone, le caratteristiche tecnico-economiche (*superfici principale, stato di manutenzione, ubicazione*) basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (*la data di proposta di vendita, i prezzi di mercato e le caratteristiche degli*

immobili) per i quali è stato necessario adeguare i prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione eventualmente e realmente avvenuta, la base del valore e le adesioni alla valutazione in corso.

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

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

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

Da cui:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1. ANALISI DEL MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI

Comparabili

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

A) Appartamento in Piazza Rocco Galdieri 18, Fisciano, di circa 85 m² commerciali, ubicato al piano rialzato e consistente in quattro vani. - Prezzo: euro 89.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO:

https://www.casa.it/immobili/50654933?utm_medium=aggregators&utm_campaign=ITALY_IT_Traffic_LFC_Buy_premium&utm_campaigntype=allUsers&utm_project=leadGeneration&utm_source=lfc&utm_providercampaignid=3965 - 24 aprile 2025);

B) Appartamento in via G. Matteotti, snc, Fisciano, di circa 45 m² commerciali, ubicato al piano primo e composto da cucina abitabile, una camera da letto, un bagno e un piccolo giardino privato. Buono stato manutentivo. Prezzo: euro 65.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: <https://www.casa.it/immobili/50766817> - 31.03.2025);

C) Appartamento alla via G. Matteotti, 21, Fisciano, di circa 95 m² commerciali, ubicato al primo piano e consistente in tre vani. Con ascensore. Buono stato. - Prezzo: euro 160.000,00 (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: <https://www.idealista.it/immobile/32456847/>- 24.04.2025);

2. RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

All'interno del segmento di appartenenza ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima con i rispettivi coefficienti di ragguaglio, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e assumendo quale altro riferimento, quanto indicato dall' Agenzia delle Entrate: "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Comune di Fisciano (D.P.R. 138/98) e "Borsino Immoliare" sempre del Comune di Fisciano.

3. SCELTA DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI SULLA FORMAZIONE DEL

PREZZO

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare sono:

- Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;
- Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;

- Livello di piano (LIV);
- Categoria Catastale (CAT);
- Stato manutentivo;
- Qualità del fabbricato

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



Tabella 3: Comparabili – Subjet

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet A
Indirizzo	Piazza Rocco Galdieri 18, Fisciano	via G. Matteotti, snc, Fisciano	via G. Matteotti,21, Fisciano	Via Rubino Nicodemi, 5, Fisciano
Tipologia	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Data	24.04.2025	31.03.2025	24.04.2025	30.04.2025
Ascensore	Assente	Assente	Presente	Assente
Piano	Terra-1°	1°	1°	T-1°
Giardino	Assente	Presente	Assente	Assente
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Superficie	Mq 85.00	Mq 45.00	Mq 95.00	Mq 123.09
Prezzo di vendita	€ 89.000,00	€ 65.000,00	€ 160.000,00	-----

3.A ANALISI E SCOMPOSIZIONI DEL PREZZO DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

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

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

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

da cui:

$$pA(S1) = 89.000,00 * 1,00 / 85,00 = 1.047,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 65.000,00 * 1,00 / 45,00 = 1.444,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 160.000 * 1,00 / 95,00 = 1.684,00 \text{ €/m}^2$$

$$PMM Superficie = 1.047,00 \text{ €/mq}$$

$$PMX Superficie = 1.684,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 89.000,00 * (-0,01) / 12 = -74,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,01) / 12 = -54,00 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = 160.000,00 * (-0,01) / 12 = -133,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 1.047,00 \times 1,00 = 1.047,00 \text{ €/m}^2$$

$$p2(\text{SUP}) = 1.444,00 \times 1,00 = 1.444,00 \text{ €/m}^2$$

$$p3(\text{SUP}) = 1.684,00 \times 1,00 = 1.684,00 \text{ €/m}^2$$

4. TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MCA

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ]	89.000,00		65.000,00		160.000,00	
CDAT)	(0-0)	-	(0-4)	- 4,50	(0-0)	-
(SUP)	(Mq 123.00 - Mq 89.00) = Mq 34.00	35.598,00	(Mq 123.00 - Mq 65.00) = Mq 58.00	83.750,00	(Mq 123.00 - Mq 100.00) = Mq -37.00	- 62.308,00
Cat		---		---		---
Piano	0.95	-	1.00	+7.437,00	1.00	+4.884,60
Giardino	-	-	10%	+15.618,00	-	-
Prezzo corretto	124.598,00		171.800,75		102.576,60\	

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

Tale valore è uguale a:

$$€ 114.630,00 + € 148.745,50 + € 89.877,00/3 = € 133.000,00$$

A questo valore è necessario applicare i *coefficienti correttivi* che nel caso del bene in esame, si identifica nel più dettagliato design interno e particolare delle rifiniture, per le quali si applica una percentuale aggiuntiva che varia da: +5% a +30%*; da qui, tenuto conto del bene in esame, si ritiene applicare una percentuale media pari a circa il 15%, da cui:

Più Probabile valore di mercato Subjet = € 133.000,00 x (+15%) = € 152.950,00

 *Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa: Questo documento rappresenta uno standard di riferimento in Italia per le valutazioni immobiliari. Descrive l'utilizzo dei coefficienti correttivi per adeguare il valore di base di un immobile alle sue caratteristiche specifiche, come la qualità delle finiture, lo stato di manutenzione e la funzionalità degli spazi. Ad esempio, per immobili con finiture di pregio o design interno particolare, si possono applicare coefficienti correttivi positivi, generalmente compresi tra +5% e +30%, a seconda del livello di qualità e unicità delle caratteristiche.

5. VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE OMI E BORSINO IMMOBILIARE



La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq così come stimato ed il prezzo medio riportato dall’Agenzia delle Entrate di Salerno per *zona, posizione e tipologia prevalente*, riscontrando tra di essi, un andamento tangente, come da fonte dei Valori Immobiliari - pubblicati dall’ Ag. Delle Entrate di Salerno per il 2° sem. 2024 e Borsino Immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: FISCIANO

Fascia/zona: Suburbana/LANCUSI-PENTA-LOC.MIGLIANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600
Autorimesse	NORMALE	550	800
Box	NORMALE	710	1000

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.093	Euro 1.344	Euro 1.595

Dott. Agr. Rossella Robusto

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

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

5.a. VALORE DI MERCATO TENUTO CONTO DEI COSTI INCIDENTI SUL PREZZO

Più probabile Valore di mercato U.I. (€)	circa €	152.950,00,00
- Costi di non conformità per SCIA in sanatoria ai sensi all'articolo 36 del DPR 380/2001;	- circa €	2.000,00
VALORE DI MERCATO	circa €	150.950,00

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

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

- *la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara*

Da cui:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	c.a. €	150.950,00
<i>Abbattimento forfettario del 10%</i>	- c.a. €	15.095,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	c.a. €	135.855,00

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

35

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa**

QUESITO n. 14: **acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, risulta essere nel comune di Fisciano, alla Via Rubino Nicodemi, 5, come da – **Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 11)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Fisciano (SA).

Circa lo stato civile dell'esecutato è stato acquisito presso il Comune di Fisciano, **l'Estratto di matrimonio (Allegato 10)**, dal quale risulta che il sig. OMISSIS è separato consensualmente con *provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 8130 RG 7488 / 2022, in data 24.11.2022.*

5. CONCLUSIONI

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

- **Lotto Unico**, di proprietà del soggetto esecutato, Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, per la **quota di 1/1 dell'intero**, ubicato nel comune di Fisciano (SA), alla Via Rubino Nicodemi,5. Esso si compone di:

1) Abitazione riportata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio 20, p.IIIa 470 sub. 13, di categoria A/3**, della superficie commerciale vendibile di mq 123.00 e sviluppata al piano Terra – primo di un fabbricato storico. Per essa è depositata presso l'Area Tecnica del Comune di Fisciano, la *Concessione alla realizzazione dell'immobile. I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di - Atto di compravendita del 18.09.2008, rep.*

49903/18128, a rogito del Notaio dott. Giuseppe Monica, Notaio in Salerno ai nn
36837/26229.

36

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

- **più probabile valore di mercato** =c.a. € 150.950,00
(centocinquantamilanovecentocinquanta/00);
- **prezzo a base d'asta** = c.a. € 135.855,00,00
(centotrentacinquemilaottocentocinquantacinque/00).

A questo punto la scrivente, ringraziando la **S.V.I.** per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "*animus*" scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 36 pagine cui si aggiungono gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

6.ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#): Rilievo fotografico;
- [Allegato 2](#) : Visure storiche;
- [Allegato 3](#): Planimetria catastale;
- [Allegato 4](#) : Estratto di mappa;
- [Allegato 5](#): Grafici dello stato di fatto - Difformità planimetriche;
- [Allegato 6](#): Atto notorio;
- [Allegato 7](#):Concessione edilizia fabbricato;
- [Allegato 8\)-8A\)-8B\)- 8C\)](#): Richiesta di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso + variante (Grafici + relazione tecnica);
- [Allegato 9](#): Certificazione di fine lavori;
- [Allegato 10](#): Estr. di atto di matrimonio;

- [Allegato 11](#): Cert. Residenza storico;
[Allegato 12](#): Ispezioni ipotecarie;
[Allegato 13](#): Perizia Omissis
[Allegato 14](#): Ricevute di invio alle Parti



Con osservanza
Nocera Inferiore, lì 30.04.2025

L'esperto



