

**Arch. Paola Della Monica**

Piazza G. Avigliano n.2 - 84013 Cava de' Tirreni (Sa)

Tel/Fax 089/342969 – Cell. 338/5254932

Email [arch.paoladellamonica@gmail.com](mailto:arch.paoladellamonica@gmail.com)

PEC. [paola.dellamonica@architettisalernopec.it](mailto:paola.dellamonica@architettisalernopec.it)

Cod. Fisc.: DLL PLA 68H69 C 361T - Part. IVA: 03475410654



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott.ssa Rosa Amato**

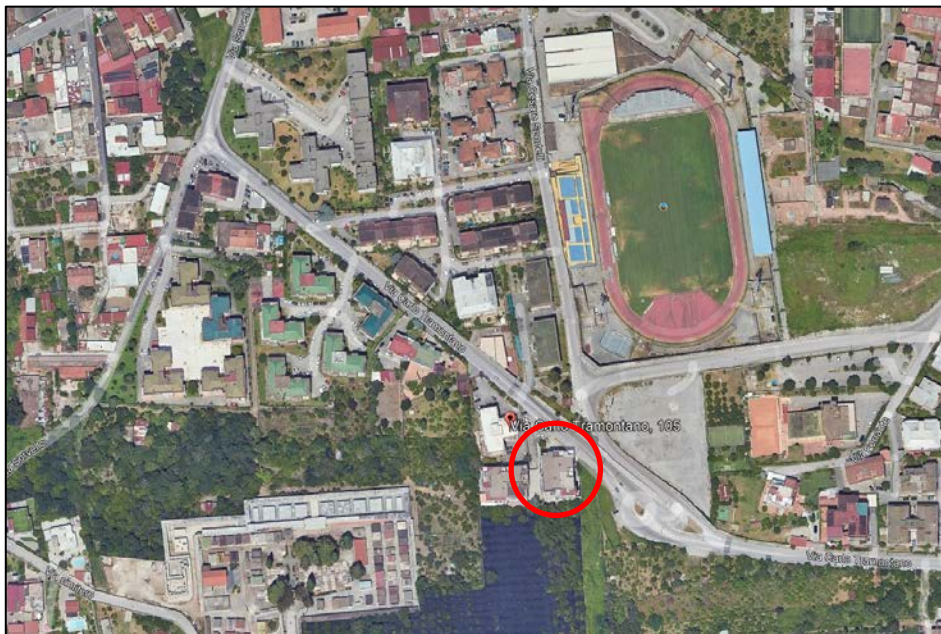
**OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 20/2008**

**Creditore Procedente: SPV PROJECT 1804 S.R.L.**

**Debitori:**



**Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano De Rosa**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Aggiornamento sulla stima**

L'Esperto

**Arch. Paola Della Monica**



**INDICE**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| 1) Premessa                                   | <b>pag.1;</b> |
| 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag.2;        |
| 3) Controllo preliminare sulla proprietà      | pag.3;        |
| 4) Risposta al quesito contenuto nel mandato  | pag.7;        |
| 5) Congedo CTU                                | pag.19;       |

**ALLEGATI****pag.20.****ELENCO ALLEGATI**

|                 |           |                                                                                             |
|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ALLEGATO</b> | <b>1:</b> | <b>Verbale di sopralluogo del 10.11.2025;</b>                                               |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>2:</b> | <b>Documentazione catastale:</b>                                                            |
| ALLEGATO        | 2.1:      | Estratto di mappa;                                                                          |
| ALLEGATO        | 2.2:      | Planimetria C.F. fg.8 p.lla 652 sub 7 cat. C/1;                                             |
| ALLEGATO        | 2.3:      | Visura storica per immobile C.F. fg.8 p.lla 652 sub 7;                                      |
| ALLEGATO        | 2.4:      | Indagini catastali sulla corte;                                                             |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>3:</b> | <b>Rilievo grafico con coni ottici;</b>                                                     |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>4:</b> | <b>Rilievo fotografico:</b>                                                                 |
| ALLEGATO        | 4.1:      | Inquadramento satellitare del bene immobile pignorato;                                      |
| ALLEGATO        | 4.2:      | Documentazione fotografica del bene immobile pignorato;                                     |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>5:</b> | <b>Nota di trascrizione servitù di passaggio sulla corte;</b>                               |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>6:</b> | <b>Documentazione urbanistica</b>                                                           |
| ALLEGATO        | 6.1:      | Stralcio del PRG ed NTA;                                                                    |
| ALLEGATO        | 6.2:      | Concessione Edilizia n.454/1982;                                                            |
| ALLEGATO        | 6.3:      | Variante Edilizia n.506/1983;                                                               |
| ALLEGATO        | 6.4:      | Richiesta di P.d.C. in Sanatoria L.47/85 con grafici allegati;                              |
| ALLEGATO        | 6.5:      | Richiesta informazioni sul P.d.C. in Sanatoria ai sensi della L.47/85 e risposta dell'Ente; |
| ALLEGATO        | 6.6:      | Computo metrico estimativo ed Elenco prezzi per il ripristino dello stato dei luoghi;       |
| <b>ALLEGATO</b> | <b>7:</b> | <b>Riscontri alla stima;</b>                                                                |
| ALLEGATO        | 7.1:      | Quotazioni del Borsino Immobiliare;                                                         |
| ALLEGATO        | 7.2:      | Valutazioni Metroquadro.                                                                    |



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 20/08**  
**SPV Project 1804 srl c/**

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dott.ssa Rosa Amato

**Premessa**

Con Decreto emesso in data 21.10.2025, la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza G. Avigliano n.2, tel. e fax 089/342969 veniva nominata CTU, in sostituzione di altro perito, in relazione alla stima dell'immobile pignorato nel procedimento in oggetto.

In data 22.10.2025 la scrivente accettava l'incarico di rispondere al quesito formulato con Ordinanza del 22.07.2025 e di seguito testualmente riportato, entro il termine fissato per il giorno 20.12.2025.

Si riporta di seguito il quesito posto dal G.E.:

**QUESITO**

***Effettui il perito una relazione aggiornata circa la stima del bene pignorato***

**Svolgimento delle operazioni peritali**

La scrivente, con l'accesso al portale "Procedure.it" ha acquisito copie della documentazione in atti, ad eccezione della precedente perizia valutativa non rinvenuta. Per il reperimento della stessa, redatta dal CTU Arch. Alfredo Mandola, si è recata presso la Cancelleria di Sezione e ne ha acquisito copia cartacea.

Ha eseguito, per completezza di indagine ed aggiornamento, accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per estrapolare visure, estratti e planimetrie (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha esperito, previo rituale richiesta di accesso agli atti al Comune di Pagani, un'indagine amministrativa sul bene oggetto di pignoramento, al fine di indagare sulla liceità urbanistica, su eventuali pratiche edilizie/di condono in itinere (cfr. Allegati 6.2 e 6.3).

Dell'inizio delle operazioni peritali, il Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Massimiliano De Rosa, ha dato rituale preavviso nelle forme



di legge ai debitori esegutati, preannunciando che si sarebbe recato sui luoghi con la scrivente.

In data 10.11.2025 è stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED] [REDACTED], figlio degli esegutati ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], figlia degli esegutati (cfr. Allegato 1). Al primo accesso è stato consentito l'ingresso presso il bene immobile, per cui la CTU ha potuto eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione dell'aggiornamento del valore venale del bene immobile da valutare.

Ha eseguito in particolare un **raffronto tra il rilievo grafico, allegato alla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Condonò del Comune di Pagani e lo stato dei luoghi rinvenuto** (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato, attraverso indagini dirette e dallo studio della documentazione acquisita, la sottoscritta CTU redige il seguente elaborato peritale.

### **CONTROLLO PRELIMINARE SULLA PROPRIETA'**

Dal fascicolo telematico, la CTU ha estrapolato i seguenti documenti inerenti la proprietà staggita:

1. Atto di Pignoramento del 28.01.2008;
2. Certificato Notarile Ipocatastale del 29.04.2008;
3. Perizia estimativa del precedente CTU Arch. Alfredo Mandola del 27.07.2012, con allegato Atto di Vendita del 29.12.1986.

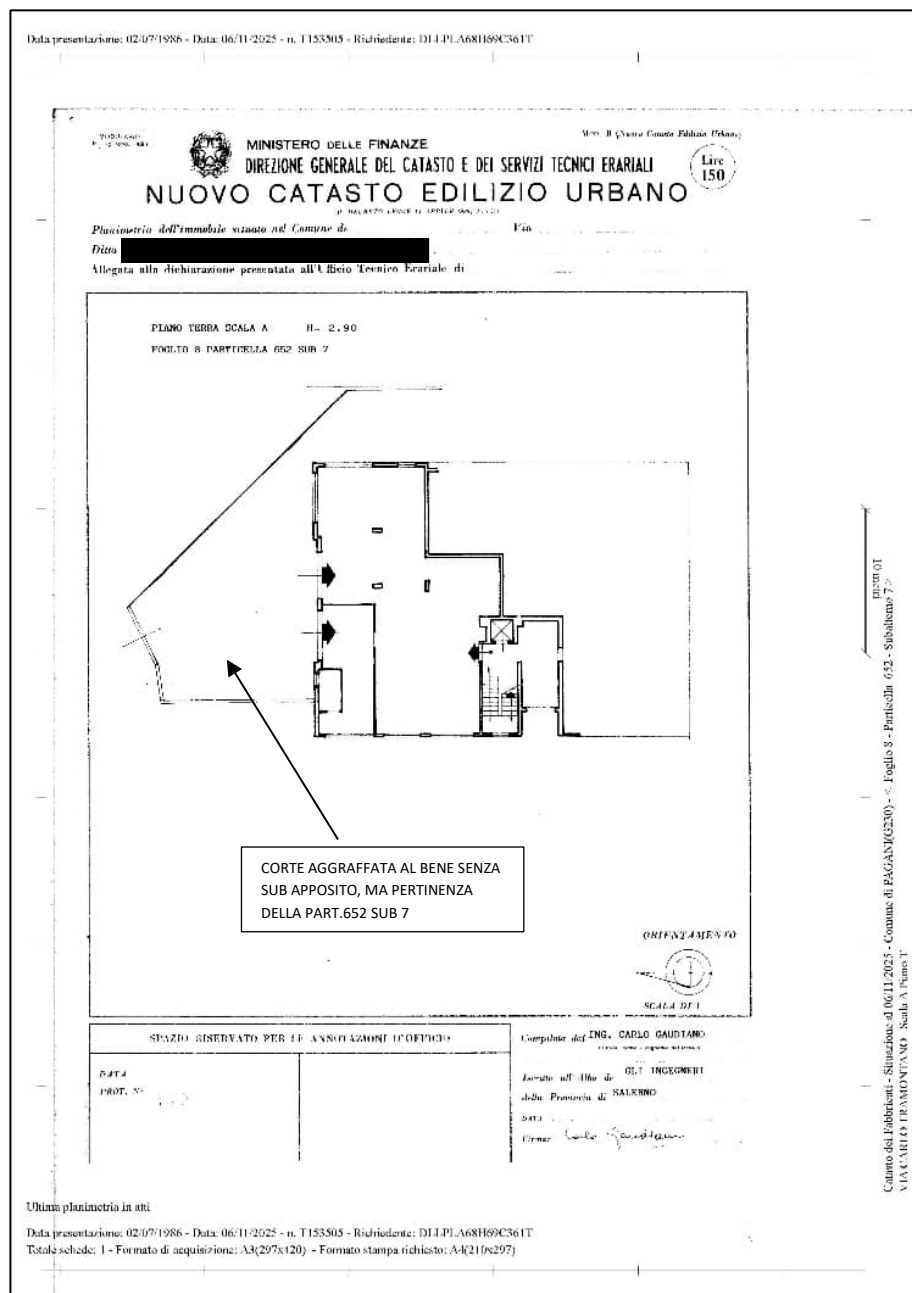
La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali alla data del 17/11/2025, allegando poi sia le visure del Catasto, sia le ispezioni ipotecarie telematiche relative al bene staggito (cfr. Allegati 2 e 5).

Dall'indagine incrociata dei dati reperiti, è emersa una **anomalia** in merito alla corte antistante il bene pignorato.



Nell'Atto di Vendita, conseguentemente nel Contratto di Mutuo, nell'Atto di Pignoramento e nella perizia del precedente CTU, la corte pertinenziale dell'immobile viene definita con un subalterno catastale apposito, ovvero essa risulta censita alla particella 652 sub 3.

In realtà, dopo attenta analisi catastale (cfr. Allegato 2.4), è emerso che **detta corte risulta pertinenza del locale al piano terra oggetto di indagine e non gode di subalterno apposito, essendo essa compresa nella particella 652 sub 7 relativa al locale de quo.** Tale assunto è confermato, a livello amministrativo, dai grafici a corredo della pratica di Condonò, ove il bene da condonare risulta comprensivo della pertinenziale corte.



La lettura della planimetria catastale (cfr. Allegato 2.2) conferma quanto emerso dall'indagine, in quanto aggraffata all'immobile vi è proprio la suddetta area pertinenziale.

L'indagine è quindi proseguita con la ricerca sia catastale che ipotecaria della fantomatica part.652 sub 3, supponendo che essa possa essere stata soppressa nel tempo, come riportato nel Certificato Notarile Ipocatastale del 29.04.2008.

La ricerca ha dato esito infruttuoso, come si evince dal report del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate:

|                         |                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Visure catastali</b> | Ti trovi in: <a href="#">Home dei Servizi</a> / <a href="#">Visure</a> / <a href="#">Ricerca per immobile</a> / Elenco immobili |
| Persona fisica          | Convenzione: <b>DELLA MONICA PAOLA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)</b>                                                              |
| Persona giuridica       | Codice di Richiesta: <b>C00076952019</b>                                                                                        |
| Immobile                |                                                                                                                                 |
| Indirizzo               |                                                                                                                                 |
| Partita                 |                                                                                                                                 |
| Elenco immobili         |                                                                                                                                 |
| Nota                    |                                                                                                                                 |
| Mappa                   |                                                                                                                                 |
| Export Mappa            |                                                                                                                                 |
| Originali di impianto   |                                                                                                                                 |
| Punti fiduciali         |                                                                                                                                 |
| Elaborato Planimetrico  |                                                                                                                                 |
| Riepilogo Visure        |                                                                                                                                 |
| Cambia Ufficio          |                                                                                                                                 |

## Ufficio provinciale di: SALERNO Territorio

Situazione aggiornata al : 17/11/2025

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **PAGANI** Codice: **G230**  
Foglio: **8** Particella: **652** Subalterno: **3**

### Elenco Immobili

**NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA** ←

[Indietro](#)

Esito del report dal portale sister dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 2.4)



**Dati della ricerca**Ufficio provinciale di: **SALERNO** TerritorioCatasto: **Fabbricati**Comune: **PAGANI** Codice: **G230**Foglio: **8** Particella: **652****Elenco Immobili**

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                              | Altri dati                |
|--------|------------|-----|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| 8      | 652        | 5   | VIA CARLO TRAMONTANO n. 113 Scala A Interno 1 Piano T  | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 6   | VIA CARLO TRAMONTANO n. 113 Scala A Interno 2 Piano T  | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 7   | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Piano T                   | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 8   | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 3 Piano 1         | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 9   | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 4 Piano 1         | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 10  |                                                        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 11  | VIA CARLO TRAMONTANO n. 105 Piano 1                    | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 12  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 7 Piano 2         | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 13  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 8 Piano 2         | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 14  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 9 Piano 2         | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 15  | VIA CARLO TRAMONTANO n. 105 Piano 2                    | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 16  | VIA CARLO TRAMONTANO n. 105 Scala A Piano 2            | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 17  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 12 Piano 3        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 18  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 13 Piano 3        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 19  | VIA CARLO TRAMONTANO n. 105 Piano 3                    | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 20  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 15 Piano 3        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 21  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 16 Piano 4        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 22  |                                                        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 23  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 19 Piano 4        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 24  | VIA CARLO TRAMONTANO n. 105 Scala A Interno 20 Piano 5 | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 25  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 21 Piano 5        | <a href="#">Dettaglio</a> |
| 8      | 652        | 26  | VIA CARLO TRAMONTANO Scala A Interno 22 Piano 5        | <a href="#">Dettaglio</a> |

*Elenco dei subalterni relativi alla particella 652, ove si evince che la part.652/3 non esiste (cfr. Allegato 2.4)*

A parere della scrivente, **l'anomalia è nata dal riportare erroneamente la corte con un numero particellare (part.652/3) all'interno dell'Atto di Vendita del 29.12.1986, mentre detta corte fa parte della particella 652 sub 7, costituendo l'area pertinenziale del locale da stimare**, come si evince dalla planimetria catastale depositata in data 02.07.1986, nonché dai grafici reperiti all'Ufficio Condoni del Comune.

Vale la pena infine sottolineare che, nel reperito Atto Pubblico del 10.06.2014 rep.18621/10991 (cfr. Allegato 5) relativo alla servitù di passaggio presente sulla corte, la stessa viene definita come “circostante area scoperta del locale” con unica particella e subalterno, ovvero **part.652 sub 7**.

Da quanto sopra esposto, si conferma che il bene oggetto di stima risulta catastalmente censito nel modo seguente:

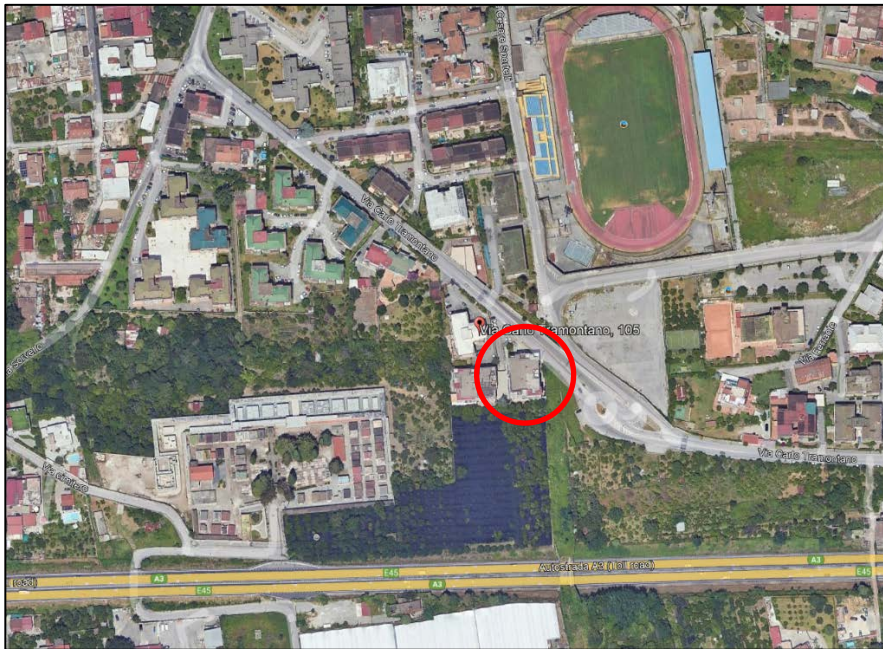


**CF del Comune di Pagani, Foglio 8 part.652 sub 7, Via C. Tramontano, PT, con annessa corte pertinenziale esterna (cfr. Allegati 2.2 e 2.3).**

## **RISPOSTA AL QUESITO POSTO NEL MANDATO**

### **QUESITO: Effettui il perito una relazione aggiornata circa la stima del bene pignorato**

Il bene staggito è sito nel Comune di Pagani, alla Via Tramontano, in zona periferica, prevalentemente destinata a civile abitazione, con poche attività commerciali sparse. Non si legge nella zona una particolare valenza architettonica, in quanto buona parte di essa, nella pianificazione originaria a cavallo tra gli anni '70/'80 del secolo scorso, è stata destinata ad edilizia di comparto e pubblica. In buona sostanza sono stati realizzati edifici in cemento armato, come scatole per contenere famiglie, dove tutto si basa sulla funzione e poco sull'estetica (cfr. Allegato 4.1).



*Inquadrimento satellitare*

L'immobile oggetto di stima è inquadrato in tale macro area, definita zona Residenziale C3 dal PRG ed è parte di un P.E.E.P., Piano di Edilizia Economica e Popolare (cfr. Allegato 6.1). Lo stabile, che contiene il bene staggito infatti, è un chiaro esempio di edilizia pubblica.

Il fabbricato che contiene il bene staggito, risulta costituito da struttura intelaiata in cemento armato e murature di tompagno, con tipologia di tipo

popolare (P.E.E.P.). Esso presenta n.6 piani fuori terra, con scansione standard di finestre e balconi. A livello manutentivo non si evincono particolari problematiche, l'intonaco appare abbastanza compatto sui fronti, in generale buone anche le opere di finitura (cfr. Allegato 4.1).



*Vista del fabbricato da Via Tramontano*



*Fabbricato di n.6 piani che contiene il bene staggito  
In evidenza l'accesso al bene*



Il bene da stimare è sito al piano terra del fabbricato e gode di una corte pertinenziale di idonee dimensioni, tali da contenere almeno n.3 autovetture.

Dal rilievo dello stato dei luoghi si è appurato che, dai proprietari, è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso abusivo (come meglio si spiegherà in merito alla liceità urbanistica a pag.15 della presente perizia), per cui in luogo di un locale ad uso artigianale, sono stati realizzati vani adibiti ad abitazione.

Per necessità abitativa, inoltre, sono stati eseguiti frazionamenti abusivi. Dal sopralluogo è emersa la seguente consistenza edilizia elencata per PUNTI (cfr. Allegati 3 e 4.2):

1. unità immobiliare con Superficie Netta **S.N. di mq. 110,47** e Superficie Lorda **S.L. di mq. 121,52**, composta da n.4 camere di rispettivi mq.51,60, mq.15,45, mq.16,72 e mq.9,69, un ripostiglio di mq.5,32, un disimpegno di mq.6,65 ed un wc di mq.5,04, con altezza interna H di ml. 2,90, abitata dal figlio degli esecutati col suo nucleo familiare (come dichiarato dalla moglie nel verbale di accesso);
2. n.2 vani di mq.33,80 e mq.33,48 con Superficie Netta **S.N. di mq. 67,28** e Superficie Lorda **S.L. di mq. 74,01**, facenti parte di altra unità immobiliare non coinvolta nel pignoramento, con altezza interna H di ml. 2,90, abitati dalla figlia degli esecutati col suo nucleo familiare (come da lei dichiarato nel verbale di accesso);
3. nella sua totalità l'immobile da stimare presenta una Superficie Netta **S.N. di mq. (110,47 + 67,28) = mq. 177,75** ed una Superficie Lorda **S.L. di mq. (121,52 + 74,01) = mq. 195,53**;
4. corte pertinenziale pedonale e carrabile di **mq.164,00** gravata da servitù, che viene conteggiata al 20% ai fini di stima, ovvero in mq. 32,80, come da quotazioni Tecnoborsa. Ad essa accedono entrambi i figli degli esecutati con i loro nuclei familiari, nonché il Sig. [REDACTED] [REDACTED] che gode della suddetta servitù di passaggio (cfr. Allegato 5).

In definitiva

**S.N. tot = mq. (177,75 + 32,80) = mq. 210,55**

**S.L. tot = mq. (195,53 + 32,80) = mq. 228,33**



PUNTO 1) A livello manutentivo l'unità immobiliare di cui al **punto 1**, internamente si presenta in pessime condizioni, con pavimenti usurati e vecchi, il vano bagno in stato precario, gli infissi lato androne condominiale in alluminio bianco, la porta di accesso a tre battenti in alluminio anodizzato e vetro, schermata da saracinesca in ferro. Si precisa che tutte le finestre sono poste in posizione alta, per cui le stanze godono di poca luce e di poco ricambio d'aria.

In generale tutte le opere di finitura risultano in stato di fatiscenza, con presenza di condensa, ponti termici e muffa nei vani.

Per quanto attiene gli impianti, l'impianto elettrico è sostanzialmente a vista, con canaline esterne, certamente non realizzato nel rispetto della normativa vigente. Manca l'impianto di riscaldamento, esternamente vi è una caldaia collegata in maniera provvisoria ai vani internamente per la produzione di acqua calda sanitaria e fuochi per la cucina.

PUNTO 2) A livello manutentivo i n.2 vani di cui al **punto 2** versano in discreto stato manutentivo e sono parte di altra UI non sottoposta a pignoramento (part.652/6), ove sia le finiture, che gli impianti non presentano particolari criticità. Uno dei n.2 vani gode dell'accesso sulla corte, tramite porta a n.3 battenti in ferro e vetro. Si ribadisce che è stato realizzato un frazionamento abusivo del locale oggetto di pignoramento, con lo scorporo dei n.2 vani sopra menzionati.

PUNTO 3) A livello manutentivo la corte pertinenziale di cui al **punto 3**, risulta recintata, con cancello in ferro carrabile e pedonale e con catena provvisoria collegata al suddetto cancello. La pavimentazione in gres porcellanato per esterno appare in più punti mancante, rotta o lesionata.

Si precisa che la corte, oltre che consentire l'accesso al bene pignorato (n.2 ingressi), risulta necessaria per accedere all'area pertinenziale di un'altra proprietà (part.652 sub 6), per cui **su di essa vi è servitù di passaggio e sosta**. Tale assunto è stato acclarato dalla scrivente tramite il reperimento di **Atto Pubblico del 10.06.2014 rep.18621/10991**, con "costituzione di diritti reali a titolo gratuito" in favore del proprietario del bene limitrofo part.652/6 (cfr. Allegato 5).





Camera 1 – PUNTO 1



Camera 2 – PUNTO 1





*Disimpegno – PUNTO 1*



*WC – PUNTO 1*



*Camera 5 – PUNTO 2*





*Accesso alla camera 6 da altra  
unità immobiliare - PUNTO 2*

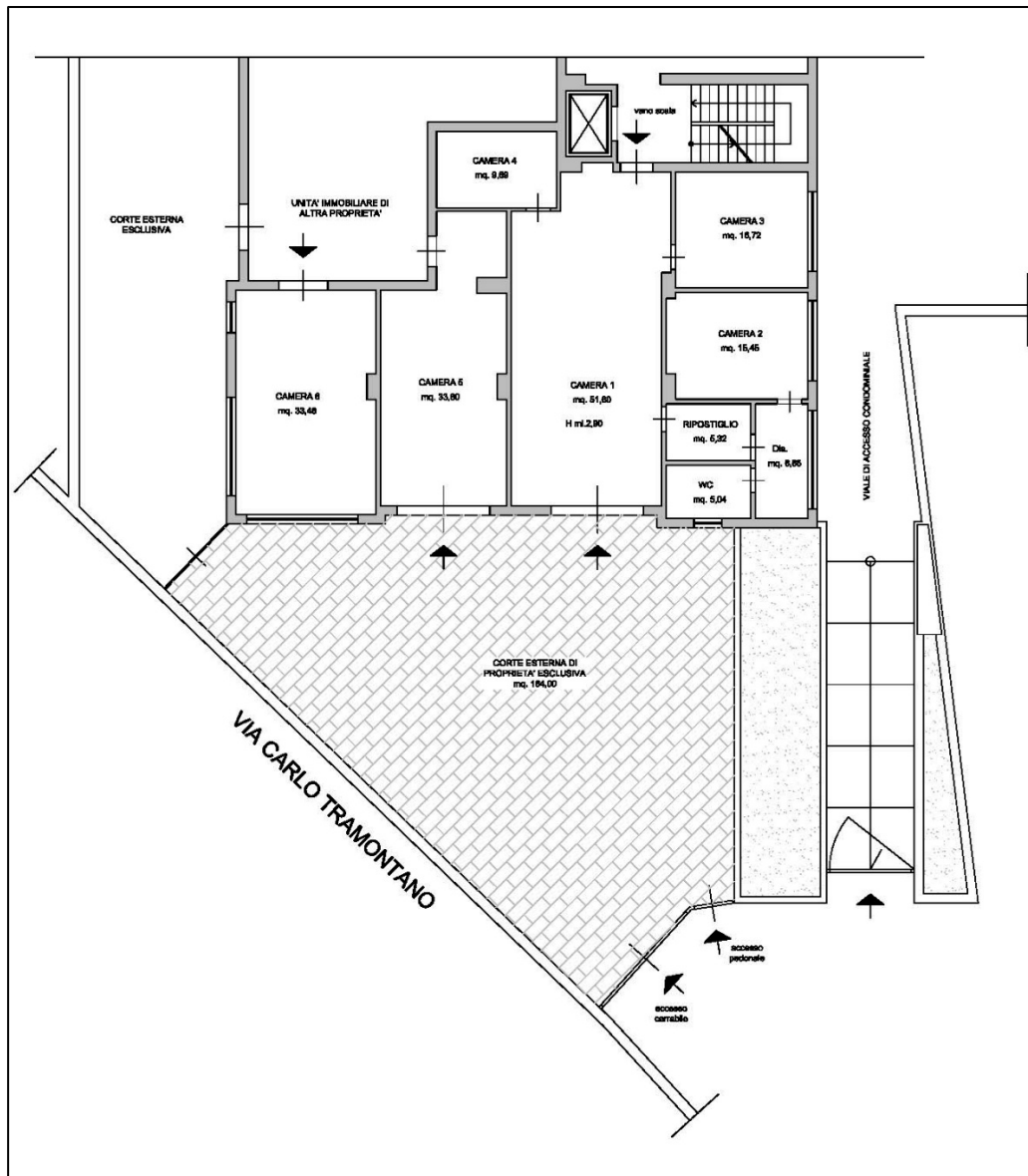


*Camera 6 - PUNTO 2*



*Corte pertinenziale – PUNTO 3*





*Planimetria di rilievo (cfr. Allegato 3)*

## SULLA LICEITA' URBANISTICA

L'indagine urbanistica è stata dalla scrivente ritenuta necessaria, in quanto nella precedente CTU non erano ben specificati né la destinazione d'uso dell'immobile, né il titolo edilizio di riferimento.

A tal proposito con rituale richiesta di accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n.454 del 02.04.1982 (cfr. Allegato 6.2);
2. Concessione Edilizia in Variante n.506 del 20.10.1983 (cfr. Allegato 6.3);
3. Richiesta di P. di C. in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e specificatamente ISTANZA del 01.04.1986 prot.n.12707 Prat.n.720 e

ISTANZA del 28.07.1986 prot.n.26654 Prat.n.1247 con allegato grafico recante la destinazione d'uso e la distinta delle superfici (cfr. Allegato 6.4).

Dalla documentazione in atti e da colloquio fruttuoso con il Dirigente del Settore Servizio Condoni, si è appurato che **tutti i beni immobili facenti parte delle due palazzine di cui all'originaria C.E. n.454/82, rilasciata alla Cooperativa "La Rondine", devono perfezionare ed ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85, con integrazione documentale.** In maniera specifica la Cooperativa La Rondine ha venduto tutti gli immobili facenti parte del complesso (appartamenti e locali), per cui i singoli proprietari devono procedere al ritiro del proprio P. di C. in Sanatoria, previo perfezionamento dell'iter amministrativo ed il pagamento degli oneri dovuti.

La scrivente ha fatto richiesta ufficiale al Dirigente dell'Ufficio Condoni di dare indicazioni sulla posizione dell'immobile di proprietà degli esecutati, anche tenuto conto della destinazione d'uso (cfr. Allegato 6.5).

Il funzionario ha specificato che trattasi di **locale ad uso "attività artigianale"** ed ha tracciato un quadro generale in merito al calcolo degli oneri (oblazione + oneri concessori), da pagare per il ritiro della Concessione in Sanatoria.

Non ha eseguito la quantificazione definitiva in quanto l'iter della pratica di condono non risulta definito, nonostante comunicazione al Sig. [REDACTED] da parte dell'Ente del 27.10.2015 prot. gen.44164 in merito alla documentazione integrativa necessaria al perfezionamento della pratica di condono.

Ha inoltre evidenziato che **vi sono discrasie tra la superficie da sanare indicata nel modello L.47/85 e la superficie rilevata nel grafico reperito in Comune** (cfr. Allegato 6.4).

Va sottolineato che, per il completamento della pratica di condono, deve essere redatta una **perizia giurata da tecnico abilitato**, riportante lo stato di fatto con la metratura reale, documentando che al tempo della presentazione del modello L.47/85 (01.04.1986 prot.n.12707) vi è stato un errore di compilazione. Alla superficie reale va aggiunto anche lo spazio pertinenziale costituito dalla corte.



Nella missiva indirizzata alla scrivente, il funzionario ha comunque indicato i parametri e i costi al metro quadrato per il pagamento di tutti gli oneri.

La scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, con i parametri suddetti, ha calcolato i costi di massima per il ritiro della Concessione in Sanatoria:

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| OBLAZIONE                                  | € 1.700,00         |
| ONERI CONCESSORI (costo di costruzione)    | € 5.200,00         |
| ONERI CONCESSORI (oneri di urbanizzazione) | € 3.800,00         |
| TOT                                        | € 10.700,00        |
| OBLAZIONE + ONERI con interessi legali     | € 11.600,00        |
| DIRITTI DI SEGRETERIA                      | € 330,00           |
| COMPENSO TECNICO PER PERIZIA GIURATA       | € 1.500,00         |
| <b>TOTALE COSTO SANATORIA</b>              | <b>€ 13.430,00</b> |

Come sopra appurato l'immobile de quo ha destinazione d'uso "Artigianale" (cfr. Allegato 6.4), mentre dal sopralluogo è emerso che ha una **destinazione abusiva**, in quanto l'originaria consistenza è stata frazionata in n.2 parti ed utilizzata come abitazione. Si pone a confronto il grafico relativo alle Istanze di Sanatoria prot.n.12707 prot.n.26654 ed il rilievo grafico eseguito dalla scrivente CTU.

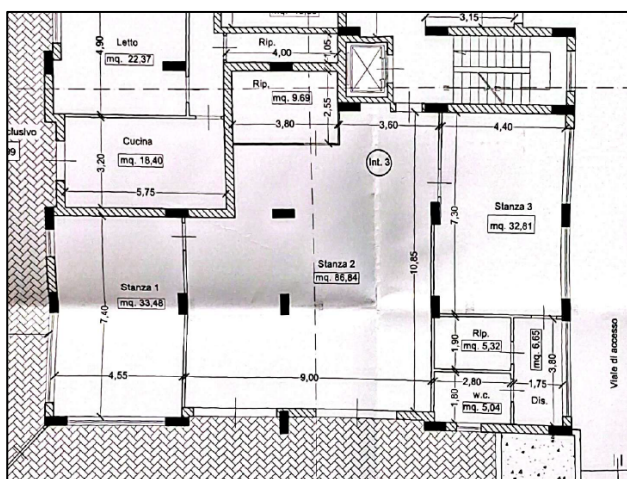
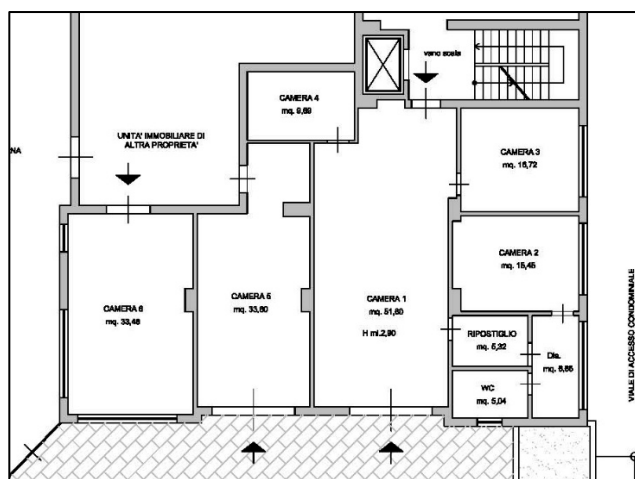


Grafico assentito dal Comune (cfr. Allegato 6.4)



Rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 3)

Comparando i grafici, è ben evidente che sono state realizzate n.2 tramezzature e sono stati aperti e chiusi dei vani, ma soprattutto, come spiegato

a pag.8 della presente perizia, **tale immobile è abusivamente abitato da n.2 famiglie diverse.**

Per il **ripristino dello stato dei luoghi, allontanate le persone che vi abitano in maniera abusiva**, occorre eseguire dei lavori edili sulle riscontrate difformità per riportare essenzialmente il locale all'uso originario. In tal senso è stato redatto computo metrico estimativo pari ad Euro 1.774,36 oltre IVA come per Legge, ovvero **Euro 1.951,80** (cfr. Allegato 6.6).

#### STIMA

Valutata la consistenza del bene immobile pignorato ed esaminato lo stato dei luoghi al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si è optato per il metodo di confronto di mercato, **Market Approach**, tramite contatti con agente immobiliare che tratta espressamente la zona di Pagani (Agenzia Immobiliare Quicasaweb, Via Adriana n.29, Angri).

Di seguito per eseguire un raffronto sulla valutazione, sono stati analizzati i listini nazionali BORSINO IMMOBILIARE e OMI (cfr. Allegato 7).

#### ELEMENTI DI STIMA

- Zona di Pagani ad uso prevalentemente abitativo, ma con buone potenzialità di sviluppo artigianale e commerciale, tangente al centro storico e ben collegata da arterie di traffico a media percorrenza;
- Fabbricato in cemento armato, a vista in buone condizioni statiche e manutentive;
- Immobile ad uso commerciale di grandi dimensioni con corte pertinenziale, gravata da servitù di sosta e passaggio;
- L'immobile potenzialmente si presterebbe a più attività artigianali con sbocco commerciale (ceramica, panificio, produzioni in legno ecc.) e risulta importante la presenza della corte, non solo per il parcheggio ma anche per il carico e lo scarico delle merci;
- Sia il locale che l'antistante corte necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, tenuto conto dello stato di precarietà generale e degli abusi.



STIMA

L'Agente Immobiliare contattato ha fornito un valore da calcolare sulla Superficie Netta, che oscilla tra €/mq. 800,00 (immobile in mediocri condizioni manutentive) e €/mq. 1.000,00 (immobile in buone condizioni manutentive).

Tenuto conto dello stato manutentivo interno ed esterno del bene da stimare, si opta per il valore minimo, per cui si ha

MA:  $V_m = \text{€/mq. } 800,00 \times \text{mq. } 210,55 = \text{€ } 168.440,00$

Per completezza di indagine si considerano le quotazioni Borsino Immobiliare e OMI sulla Superficie Lorda dell'immobile (cfr. Allegati 7.1 e 7.2):

BI:  $V_m = \text{€/mq. } 729,00 \times \text{mq. } 228,33 = \text{€ } 166.453,00$

OMI:  $V_m = \text{€/mq. } 800,00 \times \text{mq. } 228,33 = \text{€ } 182.664,00$

Si decide di eseguire una media aritmetica dei n.3 valori, ottenendo un  $V_m$  tot pari a

$V_m \text{ tot} = (\text{€ } 168.440,00 + \text{€ } 166.453,00 + \text{€ } 182.664,00) / 3 = \text{€ } 172.519,00$

**DETRAZIONI SUL VALORE**

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Costo Sanatoria                             | € 13.430,00        |
| Lavori di ripristino dello stato dei luoghi | € 1.951,80         |
|                                             | <b>€ 15.382,00</b> |

Per ottenere il valore definitivo, occorre sottrarre a  $V_m \text{ tot}$ , i costi per il ritiro della Concessione in Sanatoria e per il ripristino dello stato dei luoghi:

$\text{€ } 172.519,00 - \text{€ } 15.382,00 = \text{€ } 157.137,00$

Si conferma il seguente valore per l'immobile staggito:

**Locale artigianale in Pagani alla Via C. Tramontano n.115, CF del medesimo Comune, Foglio 8 part.652 sub 7, PT, con annessa corte pertinenziale esterna gravata da servitù:**

**VALORE DI MERCATO  $V_m = \text{€ } 157.140,00$**  (val. appross. per eccesso)  
(diconsi Centocinquantasettemilacentoquaranta/00 euro)



## **Congedo CTU**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, lì Dicembre 2025

*Con osservanza*  
***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Arch. Paola Della Monica***





# ALLEGATI

