



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)**

1° Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**G. E. dott.ssa Maria Troisi**



\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Proc. Esecutiva n° 19/2021**



promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

contro: **OMISSIS**

\*\*\*\*\*



**RELAZIONE DI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



il C.T.U.

*arch. Gianluca Talarico*



**Premessa**

Visti:

- l'atto di pignoramento notificato il **27/01/2021**;
- la nota di trascrizione del **26/02/2021**;
- l'istanza di vendita del **11/03/2021**;

il **Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO,**

**NOMINAVA**

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Castellammare di Stabia (NA) alla via Gaeta n.7, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. **19/2021**, promossa da **Amco – Asset Management Company S.p.A.**, contro **OMISSIS**.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G.E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **13 febbraio 2024**, inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Il primo ed unico accesso sui luoghi in oggetto di causa in Pagani alla via Santa Chiara n. 56 si è tenuto unitamente al custode giudiziario, avv. Ottavia Locatelli, in data 04/05/2023.

Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alla planimetria catastale e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente (**Allegato n. 1**).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari di Pagani (SA) oltre che al Comune di



Pagani. Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

## CONTROLLO PRELIMINARE

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567*

**c.p.c.**

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

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notar dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) (*Allegato n. 2*).

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

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa il certificato di stato civile dell'esecutato, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dello stesso (cfr risposta al quesito n.14).

### - QUESITO n. 1 -

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

*Identificazione dei diritti reali*



Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutata in forza dei seguenti atti:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione all'abitazione mediante Atto di compravendita stipulato dal Notaio Aniello Calabrese di Salerno (SA) in data 06/07/2005 trascritto a Salerno l'11/07/2005 ai numeri 33960/23486.

### ***Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.***

Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento: Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, sup. escl. aree scoperte 57 mq, rendita € 198,84 (*Allegato n. 3*).

Il bene pignorato sulla particella 4150 del foglio 9 appartiene ad un fabbricato ultimato nel 1972 che si erge in un contesto edilizio in cui si alterna un'edificazione recente con edifici più antichi, con accesso esclusivamente pedonale da via Santa Chiara al civ. n. 56 attraverso un piccolo portoncino.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati l'Esperto Estimatore, dopo aver acclarato che la particella 4150 del Catasto Fabbricati corrisponde ancora in data attuale al mappale 3234 del Catasto Terreni, ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Pagani (SA) Foglio n.9, part. 3234 (*Allegato n.4*) e le ortofoto, reperite sul sito ufficiale con sovrapposizione della mappe catastali riferite al Comune di Pagani Pagani foglio 9, part. 3234 (*Allegato n.5*).



**Formazione di uno o più lotti di vendita.**

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto non appare possibile suddividere i beni pignorati in più lotti. Si procede, pertanto, alla sua individuazione così come di seguito indicato:

**Lotto unico**

Appartamento sito in Pagani (SA) alla via Santa Chiara n. 56, piano secondo confinante a nord con via Santa Chiara, ad est con altra particella nello stesso mappale terreni 3234 e vano scala e ballatoio, a sud e ad ovest con altre particelle nello stesso mappale terreni 3234.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, sup. escl. aree scoperte 57 mq, rendita € 198,84.

**- QUESITO n. 2 -*****Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto***

L'edificio in cui è sito il lotto fa parte di un fabbricato ultimato nel 1972 che si erge lungo la via Santa Chiara in una cortina di fabbricati di recente edificazione. L'accesso da via Santa Chiara al civ. n. 56, è esclusivamente pedonale attraverso un portoncino. Il fabbricato in questione con struttura portante in c.a., solai in laterocemento e copertura piana, è destinato al piano terra ad attività commerciale ed al primo e secondo a civili abitazioni con n. 1 unità immobiliare abitativa a piano. Il bene pignorato è sito al secondo piano.



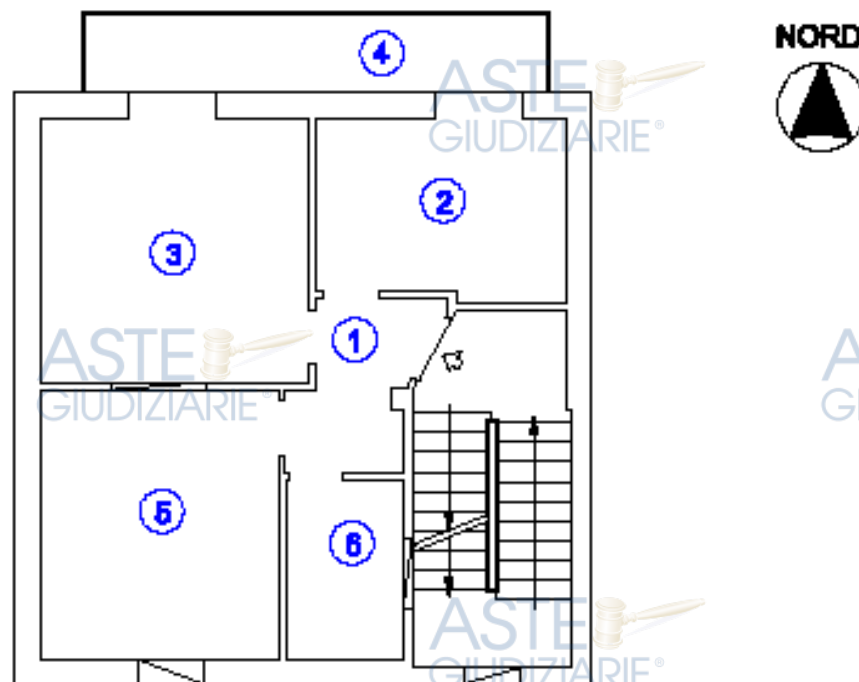
I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire la planimetria dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

L'edificio in Pagani alla via Santa Chiara è situato in una zona abbastanza centrale, anche se al confine con il comune di Nocera Inferiore caratterizzata da un'alternanza di edificazione recente e più antica, comunque a ridosso delle strade che costituiscono il centro storico e commerciale della cittadina.

### Descrizione del Lotto Unico

Appartamento sito in Pagani (SA) alla via Santa Chiara n. 56, piano secondo confinante a nord con via Santa Chiara, ad est con altra particella nello stesso mappale terreni 3234 e vano scala e ballatoio, a sud e ad ovest con altre particelle nello stesso mappale terreni 3234. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, sup. escl. aree scoperte 57 mq, rendita € 198,84.

#### *Planimetria stato attuale*



L'accesso avviene al piano secondo mediante porta di caposcala su piccolo ballatoio di piano del vano scala. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che

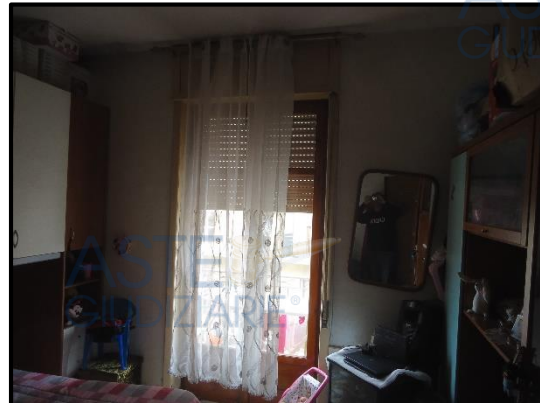


lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu).

Le superfici abitabili sono ripartite in:

- 1) Ambiente ingresso e disimpegno di 4,26 m<sup>2</sup> privo di aperture verso l'esterno che distribuisce tutti gli ambienti dell'appartamento;
- 2) Ambiente adibito a cucina – tinello esteso 9,48 m<sup>2</sup>, dotato di balcone a doppio battente esposto a nord, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto n.4;
- 3) Camera ampia 14,98 m<sup>2</sup> con balcone a doppio battente orientato ad ovest, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 4) Terrazzo sporgente ampio 7,69 m<sup>2</sup>, accessibile esclusivamente mediante i balconi dagli ambienti suddetti, cha affaccia su via Santa Chiara.
- 5) Camera ampia 13,56 m<sup>2</sup> areata ed illuminata solo mediante finestrella a lume ingrediente a doppio battente orienta a sud;
- 6) Servizio igienico di 4,43 m<sup>2</sup>, dotato di finestrella a lume ingrediente esposta ad est sulla cassa scala;

*Rilievo fotografico*





La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le superfici utili nette.

Lotto Unico				
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne
secondo	1	ingresso/disimpegno	4,26	
secondo	2	cucina-tinello	9,48	
secondo	3	camera	14,98	
secondo	4	terrazzo		7,69
secondo	5	camera	13,56	
secondo	6	W.C.	4,43	
<b>Totale</b>			<b>46,71</b>	<b>7,69</b>

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in accettabili condizioni manutentive, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché



degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia “normale”.

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione con piastrelle in monocottura di medie dimensioni di colore variabile. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente bianco, il servizio igienico e la cucina sono rivestiti in piastrelle; le porte interne sono in legno di colore noce come gli infissi esterni in legno douglas e le persiane avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è non allacciata alla rete di distribuzione del gas di città, non ha impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico, posto nel servizio igienico. Inoltre è caratterizzato da una forma compatta e biesposizionata ma gode di una illuminazione e areazione naturale appena sufficiente poiché sul versante a sud è presente solo un piccolo lume ingrediente. Inoltre alle aperture sul versante a nord non si intravedono scorci panoramici pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile calpestabile interna pari a mq 46,71 con un'altezza interna pari di 3,06 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **58,10 mq** abitabili interni e **7,69 mq** di superfici non residenziali esterne.

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

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 25% del relativo valore per le superficie esterne quali terrazze e balconi.

Per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC** = 60,02 mq, di seguito calcolata e specificata

$$SC = SL + 0,25 \text{ S.N.R.E.} = 58,10 + 0,25 \times 7,69 = \mathbf{60,02 \text{ mq}}$$

L'appartamento dovrebbe essere già dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come indicato nel contratto di locazione del 14/03/2019 (*Allegato n. 12*).



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

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 03/05/2023, della Certificazione Notarile e dell'atto di compravendita da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale del cespite. Analogamente grazie alla planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 03/05/2023, è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di questa con lo stato dei luoghi.

**Lotto Unico**

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, sup. escl. aree scoperte 57 mq, rendita € 198,84, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS, per proprietà a 1000/1000.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

***Storia catastale***

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla COSTITUZIONE del 16/02/1988, in atti dal 05/08/1994, COLLEGAMENTO A P.SPENTA 3884 (n. A00308.900/1988), a parte la Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

***Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale***

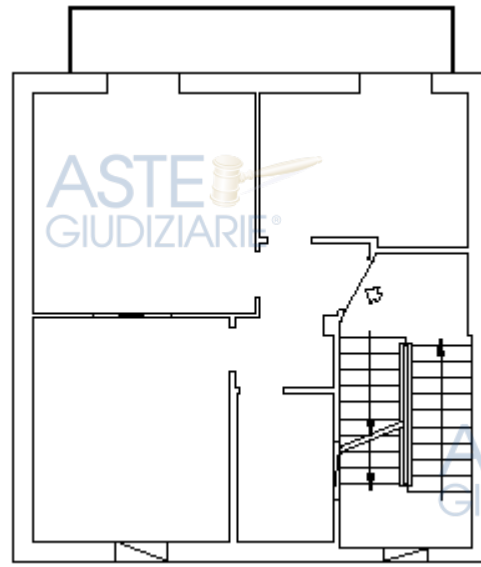
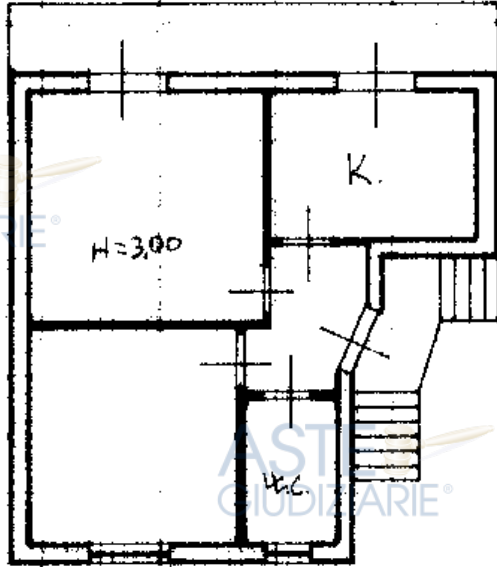
Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 03/05/2023 (*Allegato n. 8*) e la planimetria dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto



(Allegato n. 6) si evince la non perfetta corrispondenza a causa di una diversa conformazione interna dell'ambiente ingresso/disimpegno, della posizione della porta d'ingresso, della non presenza della finestra del servizio igienico sul prospetto posteriore, oltre che una diversa conformazione della scala d'accesso.

PLANIMETRIA CATASTALE

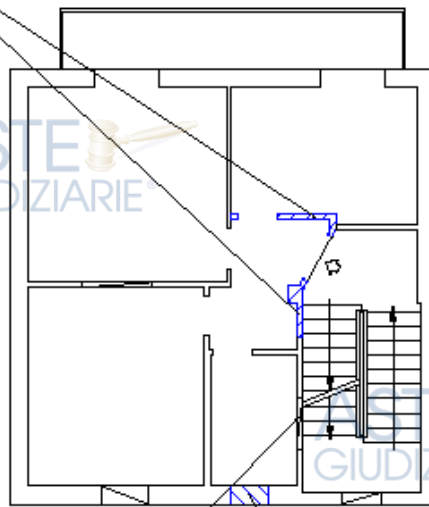
STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (Allegato n. 9).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

tramezzii in posizione difforme



apertura non riportata

apertura non esistente



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00.

**- QUESITO n. 4 -**

***Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto***

**Lotto Unico**

Piena proprietà di appartamento in Pagani (SA), piano secondo con accesso esclusivamente pedonale da via Santa Chiara al civ. n. 56 attraverso portoncino e scale interne; è composto da ingresso/disimpegno centrale, cucina, due camere da letto, corredati di servizio igienico e terrazzo sporgenti sul fronte a nord su via Santa Chiara. confina a nord con via Santa Chiara, ad est con altra particella nello stesso mappale terreni 3234 e vano scala e ballatoio, a sud e ad ovest con altre particelle nello stesso mappale terreni 3234; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale se non per una diversa distribuzione interna.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme ai grafici allegati alla Richiesta in Sanatoria ex L. 47/85 del 30/09/1986 ed il Permesso a costruire in sanatoria potrà essere ottenuto dopo aver provveduto agli ultimi versamenti di diritti, oneri e oblazioni.

PREZZO BASE € 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro)

**- QUESITO n. 5 -**

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

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, dei titoli di provenienza, della visura storica e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini



presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue per il lotto in esame:

### **Lotto Unico**

L'appartamento che si sviluppa al piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati di Pagani (SA), alla via Santa Chiara, piano 2, al foglio 9, particella 4150, sub 19, Categoria A/4, pignorato risulta di proprietà del sig. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS, attualmente coniugato in regime di separazione dei beni con OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, ma all'epoca celibe, in virtù di Atto di compravendita stipulato dal Notaio Aniello Calabrese di Salerno (SA) in data 06/07/2005 trascritto a Salerno l'11/07/2005 ai numeri 33960/23486 (*Allegato n. 10*) da OMISSIS, nata a Pagani il OMISSIS, mediante il quale lo stesso acquisiva l'appartamento al secondo piano, composto da due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno e balcone posto al lato nord, censito al Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particella 4150, sub 19, alla via Santa Chiara.

A sua volta OMISSIS aveva acquisito l'immobile da OMISSIS, nato a Pagani il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore (SA) in data 22/10/2001 trascritto a Salerno il 23/10/2001 ai numeri 29025/22514.

A OMISSIS era pervenuto con Atto di divisione stipulato dal Notaio Gustavo Trotta di Pagani in data 04/01/1991 e trascritto a Salerno il 02/05/1991 ai numeri 11988/9654 dai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS stesso, sciogliendo la comunione ereditaria conseguente al decesso dei loro genitori OMISSIS e OMISSIS.

### **- QUESITO n. 6 -**

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

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Pagani (SA), i giorni 15/12/2023 e 25/10/2023 si è recato presso il S.U.E. al fine di



estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata.

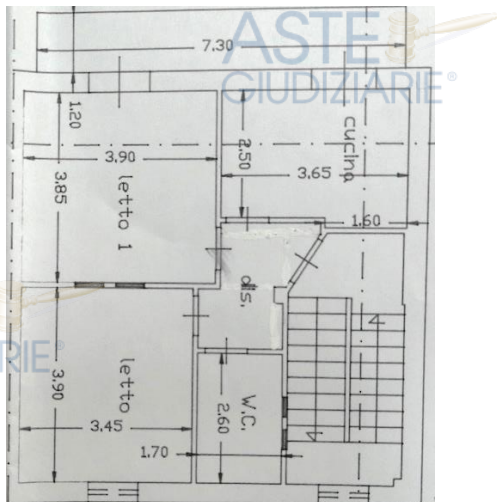
Dalla documentazione rinvenuta e visionata si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica del bene costituente il lotto unico (*Allegato n. 11*).

### **Lotto Unico**

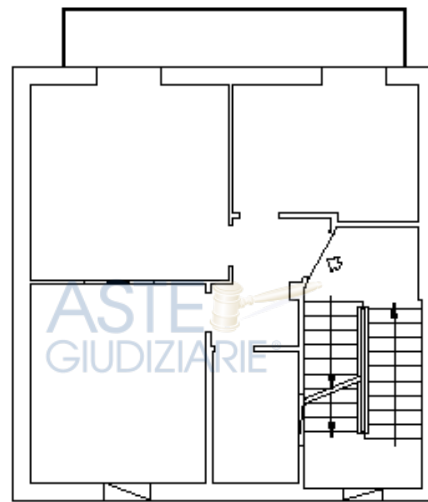
L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio la cui realizzazione sarebbe iniziata prima del 1967 e la realizzazione in sopraelevazione dell'appartamento al secondo piano sarebbe stata completata nel 1972 come dichiarato nella Richiesta in Sanatoria ex L. 47/85 del 30/09/1986. All'interno del fascicolo relativo alla Pratica n. 1391 è stata rinvenuta la documentazione tecnica integrativa richiesta costituita da:

- Certificato di idoneità sismica presentata in data 03/12/1999;
- Integrazione alla pratica trasmessa in data 04/09/2000, tra cui i versamenti effettuati e gli elaborati tecnici e grafici che rappresentano l'immobile in maniera corrispondente al rilievo dello stato attuale effettuato dal sottoscritto;
- Richiesta di integrazione documenti del 27/10/2016;
- Richiesta di rilascio della licenza in sanatoria inoltrata da OMISSIS in data 19/01/2018;
- Istruttoria e parere favorevole relativo alla pratica di condono edilizio n. 1391, redatta dal geom. G. Tortora indirizzata al Responsabile S.U.E. del Comune.
- Richiesta di integr. prat. n. 1391 del 10/07/2018 indirizzata a OMISSIS.

PLANIMETRIA Prat. San. n. 1391



STATO ATTUALE DEI LUOGHI



La piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà dunque essere facilmente ottenuta, come comunicato dal Comune nella missiva del 10/07/2018 mediante il pagamento degli ultimi versamenti dovuti per un importo complessivo di € 581,55 tra diritti (oggi € 330,00 anziché € 150,00), bolli (€ 16,00), oneri concessori (€ 56,35) e oblazioni (€ 179,20).

**- QUESITO n. 7 -**

***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso dei beni pignorato costituente il lotto unico:

Lotto Unico - L'appartamento in Pagani (SA), alla via Santa Chiara n. 56, piano secondo è occupato dai sig.ri OMISSIS, nato a Mercato San Severino (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, e OMISSIS, nata a Vico Equense (NA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, i quali avevano stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 14/03/2019 decorrente dal 20/02/2019 di durata 12 mesi, rinnovato automaticamente per successivi 12 mesi, con un canone mensile pari ad € 300,00 (*Allegato n. 12*) e quindi non opponibile alla procedura in quanto, seppur registrato precedentemente al pignoramento, oggi scaduto.

Stimando il valore locativo, in base ai dati raccolti di cui al Quesito n. 12 in 3,20 €/mensili, in 60,02 mq x 3,50 €/mensili = 210,07 €/mensili, si può determinare un'indennità di occupazione, che tenga conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene e degli altri fattori sminuenti, in 2/3 del teorico valore locativo, pari a 140,05 €/mensili.

**- QUESITO n. 8 -**

***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

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

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

***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:***

- Voltura utenze;
- Regularizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

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

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

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

1. Ipoteca legale da intimazione esattoriale iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15/07/2002 ai n.ri 26305/3950, gravante sul bene pignorato ed altri immobili in Pagani a favore di E.tr. S.p.A. con sede in Cosenza, c.f. 12158250154, contro OMISSIS per capitale € 24.744,87, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 49.489,73.





2. Ipoteca volontaria, registrata in Salerno in data 11/07/2007 ai n. 33962/7222, gravante sull'*abitazione di tipo popolare (A4) in Pagani foglio 9 particella 4150 sub. 19*, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro OMISSIS, nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/07/2005 ai rogiti del Notaio Calabrese Aniello, rep. n.132970, per € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00 della durata di anni trenta.
3. Verbale di pignoramento immobili del 16/10/2019 rep. 4438 notificato a OMISSIS, nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS gravante sull'*abitazione di tipo popolare (A4) in Pagani foglio 9 particella 4150 sub. 19*, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526, trascritto in data 03/12/2019 ai n. 47224/36207.
4. Verbale di pignoramento immobili del 27/01/2021 rep. n. 41 notificato a OMISSIS, nato a Nocera Inferiore (SA) il OMISSIS gravante sull'*abitazione di tipo popolare (A4) in Pagani foglio 9 particella 4150 sub. 19*, a favore di Amco Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, c.f. 05828330638, trascritto in data 26/02/2021 ai n. 7306/5821.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella zona A- *Residenziale di interesse ambientale* del Piano di Fabbricazione ed in zona B- *Residenziale di completamento* del vigente P.R.G. nel comune di Pagani con i relativi vincoli e limiti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

**- QUESITO n. 9 -**

***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

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

**- QUESITO n. 10 -**

***Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***



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

**- QUESITO n. 11 -**

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

L'appartamento sito in Pagani alla via Santa Chiara n. 56 fa parte di un piccolo fabbricato di soli tre livelli fuori terra non costituito in condominio.

**- QUESITO n. 12 -**

**Procedere alla valutazione dei beni**

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

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

***Determinazione del metodo di comparazione***

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.



Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari del comune (Mi.Ru. Immobiliare, Professionecasa, Tecnico della Casa, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

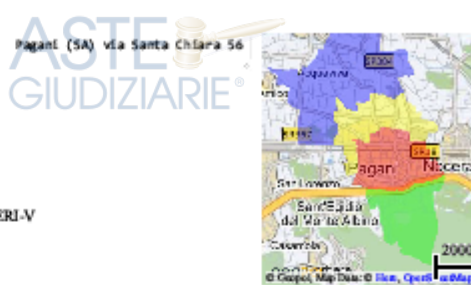
#### ***Determinazione del valore unitario al mq***

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.



Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell’Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (*Allegato n. 13*).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I  
 Provincia: SALERNO  
 Comune: PAGANI  
 Fascia/zona: Centrale/C.U. MUNICIPIO-V.G. VERDI-P.ZZA D'AREZZO-V.A. DE GASPERI-V  
 Codice zona: A.C. CESARANO-V.G. LEOPARDI-SS18-V.S. CHIARA-V. CARMINE-V.C. TRAMONTANO-V.ROMA  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	Normale	520	740	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	620	860	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	3	4,2	L



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da “Quotazioni Metroquadro” sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2023 (*Allegato n. 14*).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
<b>PAGANI</b>										
CENTRALE/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-PZZA D'AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA										
Valore € / mq Vendita	950	800	1100	1300	700	600	1200	900	750	600
Valore € / mq Locazione	4	3,5	5	6	4	3	8	4	2,5	3,5
SEMICENTRALE/V.MANGIONI-V.CORALLO-V.VIC.FLUMINALE-V.VIC.FILETTINE-V.MADONNA DI FATIMA-V.TAURANO-V.A.DE GASPERI-V.ROMANA										
Valore € / mq Vendita	1250	900	1250	1300	650	500	800			600
Valore € / mq Locazione	3,5	3,5	3,5	5	3,5	2,5	4			3
PERIFERICA/V.LAMIONI-V.QUARTO S.MARZANO/SS367-SP103-V.TERMINI BIANCO-V.MIGLIARO-V.FONTANA-V.ZECCAGNUOLO-V.PESCA										
Valore € / mq Vendita	900	850	1100	1200	650	500	650			600
Valore € / mq Locazione	3,5	3	3	5	3,5	2,5	3,5			3
EXTRAURBANA/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore € / mq Vendita	800	700	1000	1100	500					600
Valore € / mq Locazione	3,5	3	4	4,5	3,5		3,5			3

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.
- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.

- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).
- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.



Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Pagani è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili di tipo economico nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona abbastanza centrale, anche se al confine con il comune di Nocera Inferiore, caratterizzata da un'alternanza di edificazione recente e più antica e comunque a ridosso delle strade che costituiscono il centro storico e commerciale della cittadina, si aggira tra 700,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.000,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio.

La discrepanza tra i valori minimi e massimi dell'Agenzia del Territorio e rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa in Pagani (del resto abbastanza allineati e ben sintetizzati nel valore medio del borsino "Quotazioni Metroquadro") può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata *centrale* ricade tuttavia una casistica piuttosto ampia di sottozona che hanno una certa variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni in quella zona di via Santa Chiara non sono certamente le più quotate, proprio perché situate se al confine con il comune di Nocera Inferiore.

Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative intrinseche del bene costituente il lotto unico con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante media aritmetica di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
<b>Stato conservativo</b>		
Nuovo o ristrutturato	1,10	
Abitabile (condizioni normali)	1,00	
Da ristrutturare	0,90	0,90
<b>Qualità delle finiture</b>		
Ottima	1,05	
Media	1,00	
Economica	0,95	0,95



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
<b>Livello di piano</b>		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	
Piano terra (abitazioni) (p.int. box.)	0,90/0,95	
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10	
<b>Ascensore</b>		
Presente	1,00	
Assente (dal 2° al 6° - 0,05 x p.)		0,95
<b>Bagni ed Complementi</b>		
Doppio servizio	1,05	1,00
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
<b>Dotazione impianti</b>		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	0,98
<b>Presenza parcheggio</b>		
Posto auto privato	1,05	
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	1,00
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
<b>Affaccio e panoramicità</b>		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
<b>Luminosità</b>		
Buona	1,05/1,10	
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,90/0,95	0,91
<b>Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti</b>		
Buona	1,02/1,08	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,92/0,98	
<b>Stato al rogito</b>		
Libero	1,00	
Locato od occupato	0,90	0,90
<b>Taglio superficie utile</b>		
Tra 45 mqe 70 mq	1,03/1,05	1,03
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00	
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97	
<b>Coefficiente correttivo medio</b>		<b>0,98</b>





Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato "corretto" mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricava il valore del bene, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all'interpretazione dei valori riportati dall'O.M.I. e dall'indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale.

**Lotto Unico**

Appartamento sito in Pagani (SA) alla via Santa Chiara n. 56, piano secondo.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
<b>Abitazione econ.</b>	Min	Max	valore medio	Min	Max	0,98	<b>833,00</b>
	860	1200	800	700	1000		
valore assunto	950		800	800			
valore medio	850						

**Determinazione del valore di mercato**

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato del bene esecutato, moltiplicando il valore di mercato unitario a mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso del singoli lotto si esplicita:

Lotto Unico

Appartamento p. 2°                      60,02 m<sup>2</sup> x 833,00 €/m<sup>2</sup>                      =                      € 49.996,66

**Determinazione del prezzo base d'asta**

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;



- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) per il caso in questione nell'ordine del 10%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencato.

**Valore a base d'asta Lotto Unico:**

Valore di mercato	= €	49.996,66
Abbattimento per asta	= - €	4.999,67
Regolarizzazione difformità catastali	= - €	350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= - €	<u>581,55</u>
	€	44.065,44
arrotondabile a	€	<b>44.000,00</b>

**- QUESITO n. 13 -**

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

Il bene oggetto di stima è stato pignorato per l'intera quota di proprietà del debitore.

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

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Nocera Inferiore (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 15*) dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato è residente in Nocera Inferiore (SA) al OMISSIS.
- Certificato di stato di famiglia dal quale si evince che l'esecutato è attualmente coniugato con OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS.
- Certificati di residenza storici dal quale si evince che OMISSIS, nato a Mercato San Severino (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, e OMISSIS, nata a Vico Equense (NA) il OMISSIS, c.f. OMISSISU, sono residenti in Pagani (SA) alla via Santa Chiara n. 56.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 12/01/2024

il C.T.U.

*arch. Gianluca Talarico*

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- |               |  |
|---------------|--|
| Allegato n. 1 | Verbale dell'accesso effettuato al bene pignorato            |
| Allegato n. 2 | Certificazione Notarile                                      |
| Allegato n. 3 | Visura storica Pagani immobile f. 9, part 4150, sub 19       |
| Allegato n. 4 | Estratto planimetria terreni Pagani immobile f. 9, part 3234 |
| Allegato n. 5 | Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale             |

- Allegato n. 6 Planimetria di rilievo del bene pignorato
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico
- Allegato n. 8 Plan. catastale Pagani immobile f. 18, f. 9, part 4150, sub 19
- Allegato n. 9 Planimetria di rilievo con difformità catastali
- Allegato n. 10 Atto di compravendita immobile in Pagani immobile f. 18, f. 9, part 4150, sub 19
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobili in Pagani, via Santa Chiara n. 56
- Allegato n. 12 Contratto di locazione immobile in Pagani immobile f. 18, f. 9, part 4150, sub 19
- Allegato n. 13 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Pagani I sem. 2023
- Allegato n. 14 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2023
- Allegato n. 15 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 16 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

