



**OGGETTO:** PROCEDURA N°XXX/22 PROMOSSA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
S.P.A. CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**VISTO**

- L'ATTO DI PRECETTO del 15/04/2022, notificato in data XXXX ;
- L'ATTO DI PIGNORAMENTO notificato in data XXXX e trascritto in data 24/06/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ai nn. 27205 del Registro Generale - XX del Registro Particolare, relativo alla piena proprietà dei seguenti immobili:  
Unità immobiliare in via Viale Trieste, 87 - fog. X - part.XXX - sub. XX - cat. A/2 - per la proprietà di un ½ dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX;

-La RELAZIONE NOTARILE a firma del notaio XXXXXXXXXXXXX

- L'ISTANZA DI VENDITA depositata in data 1/07/2022 relativa agli immobili di cui sopra;

che in data 19/10 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa XXXXXXXXXXXXX,

NOMINAVA

il sottoscritto arch.XXXXXXXXXXX, PER INCARICO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI  
(Allegato n.1- Decreto di nomina dell'esperto).

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

- ATTO DI PRECETTO ;
- ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE
- ISTANZA DI VENDITA ;
- RELAZIONE NOTARILE;

**Il tutto allegato alla presente relazione** (Allegato n.2- Documentazione agli Atti)

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

- PUNTO A -

**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

## PREMESSA

La procedura in oggetto (n.87/2022) è promossa dalla XXXXXXXX del Lavoro contro -i sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX;

## CIO' PREMesso

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'**art.567, 2° comma c.p.c.**:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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".*

**A tal proposito, la parte creditrice, provvedeva al deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dal notaio**

*(Allegato n.4 - Certificazione Notarile).*

## SINTESI DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI

**TITOLARITA' DEI BENI PIGNORATI:**

XXXXXXXXXX nato a Paganì il XX-03-XXXXX proprietario per la quota di ½ ;

XXXXXXXXXX nata a Nocera Inferiore il XX/01/XXXXX proprietaria per la quota di ½;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## STORIA DEL DOMINIO

**Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri XXXXXXXXXXX per la quota del 50%** in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemilanove il giorno nove del mese di novembre** a firma del notaio XXXXXXXX di Pagani (SA) REPERTORIO N.XXXXXXX RACCOLTA N. XXXXXXXX, da potere del **signor XXXXXXXXX**, al quale detto immobile era pervenuto dal signor **XXXXXXXXXX** nato a Pagani (SA) il XXXXX con atto di vendita del notaio XXXXXXXX del XXXXXXX. **Al signor XXXXXXXX**, a sua volta, la descritta consistenza immobiliare e' stata attribuita con atto di divisione a mio rogito del XXXXXXX, reg.to a Pagani XXXXXXX al n.2547 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno il XXXXXXXX ai n.ri 24003/17287; con tale atto i **germani XXXXXXXXX**, nato a Pagani il XXXXXXXX, **XXXXXXXXXX**, nato a Pagani XXXXXXXX e **XXXXXXXXXX** suddetto, hanno sciolto la comunione ereditaria tra loro instauratasi in seguito all'apertura delle successioni ereditarie ai loro genitori **XXXXXXXXXXXX**, nata a Angri il XXXXXXX, deceduta in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, il XXXXXXXX (den. di succ.n.2 vol.XXXX, reg. ta a Salerno il XXXXXXXX) e **XXXXXXXXXX**, nato a Pagani il XXXXXXXX, deceduto in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza il XXXXXXXX (den. di succ.n.XXXXXX, reg.ta a Salerno il 26.3.2003). Infine ai suddetti de cuius coniugi **XXXXXXXXXXXX**, detta consistenza era pervenuta da **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Sant'Egidio del Monte Albino il XXXXXXXX, in virtu' di atto di compravendita per Notar Adolfo Trotta di Pagani del XXXXXXXX, reg.to a Salerno il XXXXXXXX al n.8012 e trascritto al RR.II. di Salerno XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX.

**Si rileva tra l'altro la seguente FORMALITA':**

**La consistenza immobiliare SOPRA descritta si intende trasferita ai seguenti patti e condizioni:**

- a) a corpo e non per distinta di vani e/o ambienti;
- b) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, comunioni, servitu' attive e passive legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni, e altresì con i proporzionali diritti di condominio alle parti, impianti e servizi del fabbricato, come risultanti dallo stato dei luoghi, possesso, titoli ed atti di provenienza, ai quali espressamente si rinvia, ed in particolare, nel citato atto del XXXXXXXX, leggesi, tra l'altro, quanto segue:
- "a) resta escluso da ogni e qualsiasi diritto all'area di distacco dalla proprieta' XXXXXXXX posta lungo il lato ovest del fabbricato";
- "c) che i lastrici solari saranno di proprieta' comune fra tutti i condomini, con esclusione dei proprietari dei terranei";
- leggesi, inoltre:

"d) che per l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile e' stato concesso il diritto di passaggio sulle vie che congiungono via Trieste con via Amendola ubicate fra i fabbricati A) e B), e B) e C), le quali vie si riuniscono dopo i fabbricati in direzione di via Amendola. Conseguentemente a carico dei condomini sono gravati i doveri di manutenzione e gli oneri relativi, ma vien fatta salva la facolta' per il sig. XXXXXXXXXX di cedere le suddette vie al Comune, senza preavviso e senza indennizzo, onde sgravare i condomini dagli oneri di manutenzione.";

**Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:**

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXXXXXRegistro Generale  
**24003 Pubblico ufficiale XXXXXXX Rep.n. 123286 del XXXXXXX**  
 Atto tra vivi -Divisione

TRASCRIZIONE delXXXXXXXX - Registro particolare XXXXXXXRegistro Generale  
**28031 Pubblico ufficiale XXXXXXX Rep.n. XXXXXX del XXXXXXX**  
 Atto tra vivi - Compravendita

ISCRIZIONE del XXXXXXX - Registro particolare XXXX- Registro Generale 28032  
**Pubblico ufficiale XXXXXXX Rep.n. XXXXXXX del XXXXXXX**  
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Documenti successivi correlati  
 Comunicazione n.488 del XXXXXXX di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data  
 Cancellazione totale eseguita in data XXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXX- Registro particolare 27063 Registro Generale XXXXXXX  
**- Pubblico ufficiale -Ufficio del Registro Rep.n. XXXXXX del XXXXXXX**  
 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata di successione

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXXX Registro Generale 51602 -  
**Pubblico ufficiale -XXXXXXXXRep.n. 1436XXXX del XXXXXXX - Atto tra vivi --**  
 Compravendita

ISCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 51603 -  
**Pubblico ufficiale -XXXXXXXX Rep.n. XXXXX del XXXXXXX -**  
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXXXXX Registro Generale  
**52004 - Pubblico ufficiale -XXXXXXXX Rep.n. 123286/23098 del XXXXXXX - Atto per**  
 causa di morte - Accettazione tacita di eredità-  
 Formalità di riferimento : Trascrizione n.XXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 28032  
**Pubblico ufficiale -XXXXXXXX Rep.n. XXXXX** Formalità di riferimento : Trascrizione  
 n.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXXXXX Registro Generale  
27205 - Pubblico ufficiale -Tribunale di Nocera Inferiore-UNEP - Rep.n. XXXXX del  
XXXXXXXXXX- Atto ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2)

*Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).*

(Allegato n.5 e 5 bis-Atti Notarili).

**Lo scrivente ha provveduto a visionare gli atti notarili redatti dal notaio  
XXXXXXXXXX**

**Di seguito viene riportata una sintesi dell'atto notarile del XXXXXXXXXXXX.**

**Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri XXXXXXXXXXX per la quota del 50% ciascuno,**  
in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemilano**  
**il giorno nove del mese di novembre** a firma del notaio XXXXXXX (SA) REPERTORIO N.  
XXX RACCOLTA N. XXXXX, da potere del **signor XXXXXXX**, al quale detto immobile era  
pervenuto dal signor XXXXXXX nato a Pagani (SA) il XXXXXXX con atto di vendita del  
notaio XX del XXXXX. Al signor XXXXXXX, a sua volta, la descritta consistenza immobiliare  
e' stata attribuita con atto di divisione a mio rogito del XXXXXXX, reg.to a Pagani il XXXXX  
al n.2547 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno XXXXX ai n.ri XXXXX/17287; con  
tale atto i germani XXXXXXX, nato a Pagani il XXXXXXX, XXXXXXX, nato a Pagani il  
XXXXXXX e XXXXXXX suddetto, hanno sciolto la comunione ereditaria tra loro  
instauratasi in seguito all'apertura delle successioni ereditarie ai loro genitori XXXXXXX,  
nata a Anghi il XXXXXXX, deceduta ab intestato in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza,  
il XXXXXXX (den. di succ.n.2 vol.XXXX, reg. ta a Salerno il XXXXX) e XXXXXXX,  
nato a Pagani in il XXXXXXX, deceduto ab intestato in Pagani, suo ultimo domicilio e  
residenza il XXXXXXX (den.di succ.n.36 vol.XXX, reg.ta a Salerno il XXXXXXX).

3a)

*Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto con marginali e  
annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al  
momento dell'acquisto.*

In allegato alla presente relazione vengono riportati i certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile dei sigg.ri XXXXXXXXXXXX(Allegato n.6 -Certificato di stato civile-Allegato n.6 bis-Certificato di residenza e stato di famiglia) da cui si evince:

-I sigg.ri XXXXXXXX hanno contratto matrimonio XXXXXXXX in regime di comunione dei loro rapporti matrimoniali - Gli stessi risiedono a Pagani in via Viale XXXXXXXX , 87.

La famiglia risulta così composta :

- XXXXXXXX nato a Pagani /sa) il 23-XXXXXXX
- XXXXXXXX nata a Nocera Inf. (sa) il 27-XXXXXXX
- XXXXXXXX nato a Nocera Inf. (sa) il 9-XXXXX
- XXXXXXXX nato a Nocera Inf. (sa) il 14-XXXXXXX
- XXXXXXXX nata a Nocera Inf. (sa) il 6-XXXXXXX
- XXXXXXXX nata a Nocera Inf. (sa) il 16-5-XXXXX

3b)

Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**Nel caso in oggetto, l'intestatario non risulta persona giuridica.**

4)

Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipoteca rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegare alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Come già indicato in precedenza, a seguito di istanza di vendita, la parte creditrice depositava

CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dal notaio a firma del notaio XXXXXXXX

A seguire si richiama quanto già indicato al punto precedente circa le vicende traslative dei beni pignorati e le trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiunta di quelle effettuate dal sottoscritto.

GRAVAMI CERTIFICAZIONE NOTARILE

TRASCRIZIONE del XXXXX- Registro particolare XXXXXXXX Registro Generale 27205 - Pubblico ufficiale -Tribunale di Nocera Inferiore-UNEP - Rep. XXX del XXXXX  
Atto ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ripubblicazione o ripro

ISCRIZIONE del XXXX- Registro particolare XXX Registro Generale 51603 -  
Pubblico ufficiale -XXXXXXXX Rep.n. XXXdel XXXX-  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente:

fg.X-part.XXXX-sub.83

TRASCRIZIONE del XXXXXX- Registro particolare XXX Registro Generale 24003  
Pubblico ufficiale XXXXXXXXRep.n. XXXX del XXXXXXXX  
Atto tra vivi -Divisione

TRASCRIZIONE del XXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 28031  
Pubblico ufficiale XXXXXX Rep.n. XXXXXX del XXXXXXXX  
Atto tra vivi - Compravendita

ISCRIZIONE del XXXXXXX - Registro particolare XXXXX Registro Generale 28032  
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Rep.n. XXXXXXXX del XXXXXXXXX  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Documenti successivi correlati  
Comunicazione n.XXXXXXX di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08-06-X  
Cancellazione totale eseguita in data XXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare 27063 Registro Generale XXXX -  
Pubblico ufficiale -Ufficio del Registro Rep.n.XXX del 26-XXXX  
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata di successione

TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro particolare XXXXX Registro Generale 51602 -  
Pubblico ufficiale -XXXXXXXX Rep.n. XXX del 09-XXXXX - Atto tra vivi -- Compravendita

ISCRIZIONE del XXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 51603 -  
Pubblico ufficiale -XXXXX Rep.n. XXXXXX del XXXXXX-  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

TRASCRIZIONE del XXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 52004 -  
Pubblico ufficiale -XXXXXX Rep.n. XXXXd el XXX- Atto per causa di morte -  
Accettazione tacita di eredità-  
Formalità di riferimento : Trascrizione n.XXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 52023 -  
Pubblico ufficiale -XXXX Rep.n. 123286/XXXXX del XXXXX- Atto per causa di morte -  
Accettazione tacita di eredità-  
Formalità di riferimento : Trascrizione n.XXXXXX

Registro Generale XXXXXX - Pubblico ufficiale -Tribunale di Nocera Inferiore-IMP  
- Rep.n. XXXX del XXXXXXXX - Atto ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.7) Esenzioni dall'Imposta



- PUNTO B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1)

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso degli immobili pignorati, al fine di accertarsi di quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

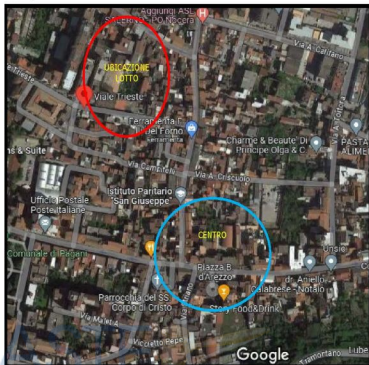
Pertanto, il sottoscritto, spediva regolare raccomandata (n.2003631239759) per fissare il primo accesso sui luoghi di causa, unitamente al custode giudiziario-Dott.ssa XXXXXX - ovvero in Pagani alla via Viale XXXXX ,87 per il giorno 11- Novembre 2023 alle ore 16.30 circa. Il plico contenente l'avviso di accesso rimaneva in lavorazione presso l'ufficio postale di Pagani senza essere ritirato dalle parti esecutate. (cft. Allegato n. 3).

Lo scrivente, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;
- eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia;
- ad acquisire le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico in oggetto.

## UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'intero lotto è ubicato lungo- Via Viale XXXXXX, in una zona quasi centrale rispetto al centro abitato del Comune di Pagani dal quale dista in linea d'aria circa 500 m;



Fonte - Google Maps

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, il LOTTO risulta così costituito:

- 1) IMMOBILE IDENTIFICATO AL FG.X-PART.XXXX- SUB.83 sito in Pagani, prospiciente ed accessibile dalla Strada Viale XXX - ubicato al piano primo di un fabbricato composto da n.8 piano fuori terra.

I sigg.ri XXXXXXXX - acquistano detto immobile con giusto atto di compravendita dell'anno duemilanove il giorno nove del mese di novembre a firma del notaio XXXXXXXXX di Pagani (SA) REPERTORIO N. XXX RACCOLTA N. 32206 , da potere del signor XXXXXX, per la quota del 50% in regime di comunione dei beni,

**Il bene viene trasferito a corpo e non per distinta di vani e/o ambienti;**

con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, comunioni, servitu' attive e passive legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni, e altresì con i proporzionali diritti di condominio alle parti, impianti e servizi del fabbricato, come risultanti dallo stato dei luoghi, possesso, titoli ed atti di provenienza, ai quali espressamente si rinvia, ed in particolare, nel citato atto del XXXXXXXXX, leggesi, tra l'altro, quanto segue:

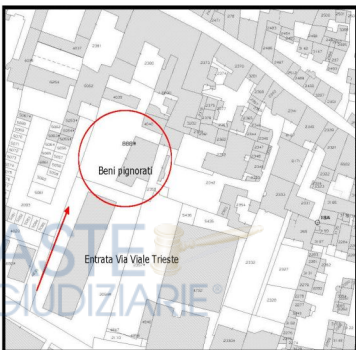
Publicazione  
ripubblicazione o ripro

"a) resta escluso da ogni e qualsiasi diritto all'area di distacco dalla proprietà' XXXXXXXX posta lungo il lato ovest del fabbricato";

"c) che i lastrici solari saranno di proprietà' comune fra tutti i condomini, con esclusione dei proprietari dei terranei";

leggesi, inoltre:

"d) che per l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile e' stato concesso il diritto di passaggio sulle vie che congiungono via Trieste con via Amendola ubicate fra i fabbricati A) e B), e B) e C), le quali vie si riuniscono dopo i fabbricati in direzione di via Amendola. Conseguentemente a carico dei condomini sono gravati i doveri di manutenzione e gli oneri relativi, ma vien fatta salva la facoltà' per il sig. XXXXXXXXo di cedere le suddette vie al Comune, senza preavviso e senza indennizzo, onde sgravare i condomini dagli oneri di manutenzione.";



planimetria generale-estratto di mappa

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE FG.X-PART.XXXXX- SUB.83

**Per quanto già indicato in precedenza, l'APPARTAMENTO È UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO composto da n.8 piani fuori terra avente ingresso dalla strada ubicata sul lato ovest ed attualmente denominata Via Viale Trieste.**

**Attuali proprietari- Sigg.ri -XXXXXXX 50% /XXXXXXXXXX 50%**

**DESCRIZIONE**

**Il bene, ad oggi risulta censito in N.C.E.U. del Comune Pagani al foglio X, particella XXX - sub. 83 - Via Viale Trieste , piano primo - categoria A/2, (Civile abitazione) classe 3, consistenza 5,5 vani-rendita euro 511,29**

**La sua destinazione, conformemente alla categoria catastale, è quella di CIVILE ABITAZIONE.**

**Ad esso si accede mediante n.1 ingresso prospiciente via Viale XXX, 87- posto fronte strada. Su tale strada risultano affisse delle transenne in acciaio tali da non permettere il transito carrabile.**

**Al momento del sopralluogo, come riscontrato nel corso dell'accesso, risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXX.**

**CONFINI**

**Esso confina:**

- sul lato ovest con beni XXXXXX;
- sul lato nord con altra proprietà;
- sul lato sud con altra proprietà;
- ad est con viale comune (viale Trieste)

**DESCRIZIONE**

**Si compone di:**

- **Ingresso-disimpegno (circa 11,58 mq), con porta di accesso prospettante su pianerottolo comune;**
- **una camera da letto per bambini ubicata sul lato ovest pari a circa 17,00 mq;**
- **un servizio igienico posto sul lato est pari a circa di circa 6,50 mq;**
- **una camera da letto ubicata sul lato est pari a circa 18,19 mq;**
- **un deposito posto a sud di circa 1,50 mq.**
- **una camera da letto per bambini ubicata sul lato est pari a circa 17,00 mq;**
- **una cucina posta sul lato ovest di circa 10,18mq;**

**Il tutto per una superficie totale utile interna di circa mq 81,95.**

**L'appartamento risulta essere costruito con licenza edilizia n.4 del 12-1-68.**

**Completa l'appartamento, quale pertinenza,**

- **un terrazzo posto ad ovest con una superficie di circa 7,60 mq;**
- Inoltre l'immobile viene servito da ascensore.**

**Per una migliore comprensione si rimanda alla figura di seguito riportata; per maggior dettagli si rimanda alla pianta allegata alla presente relazione (Allegato n.08 - Rilievo metrico).**

## CARATTERISTICHE

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche, il fabbricato, per quanto è stato possibile desumere, ha struttura portante in cemento armato con solaio latero-cemento e leompagnature costituiti da blocchi semipieni.

Il piano di calpestio risulta piano e pavimentato, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, alcuni ambienti **presentano zone ammalorate**. Per tali zone lo scrivente ha computato le spese per il ripristino delle stesse, meglio specificato a pag.37.

La porta di ingresso è in legno, così come quelle realizzate all'interno dell'appartamento.

**Gli impianti presenti sono privi di certificazione.**

L'appartamento gode di una adeguata visibilità sul lato ovest; inoltre, esso risulta libero sui 2 lati e presenta una sufficiente luminosità.

Il grado di finitura risulta conforme alla sua destinazione d'uso di appartamento per civile abitazione.

Per una maggiore comprensione, si riporta il seguente  
RILIEVO FOTOGRAFICO.



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Foto n.3-Ingresso palazzo

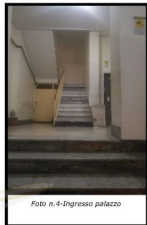


Foto n.4-Ingresso palazzo

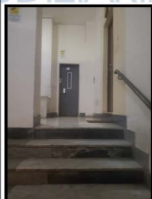


Foto n.5-Ingresso palazzo



Foto n.6-Ingresso appartamento

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

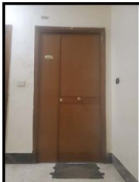


Foto n.7- Ingresso appartamento

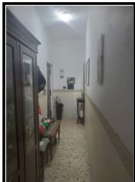


Foto n.8-Disimpegno



Foto n.9-Disimpegno



Foto n.10-Disimpegno



Foto n.11-Disimpegno

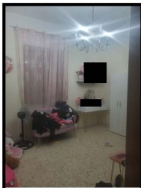


Foto n.12-Stanza da letto

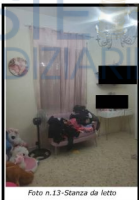


Foto n.13-Stanza da letto

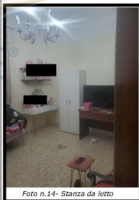


Foto n.14- Stanza da letto

Publicazio  
ripubblicazione o ripro





Foto n.15-Stanza da letto

Foto n.16-Stanza da letto-intonaco ammalorato evidenziato



Foto n.17-Stanza da letto

Foto n.18-Cucina

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Foto n.19-Cucina



Foto n.20-Cucina

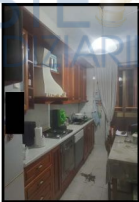


Foto n.21-Cucina

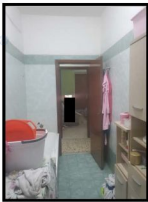


Foto n.22-W.C.

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Foto n.23- w.c.



Foto n.24- w.c. -intonaco ammalorato evidenziato



Foto n.24- w.c. -intonaco ammalorato

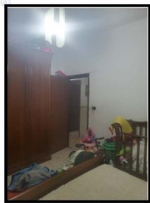


Foto n.26-Camera matrimoniale

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Foto n.27-Camera matrimoniale



Foto n.28-Camera matrimoniale

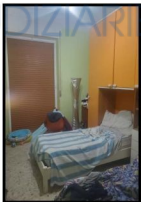


Foto n.29-Stanza da letto



Foto n.30-Stanza da letto

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

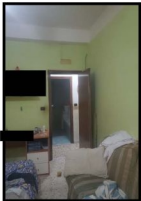


Foto n.31-Stanza da letto



Foto n.32-Deposito

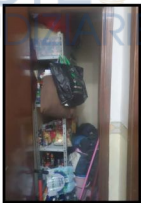


Foto n.33-Deposito



Foto n.34-Balcone

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Foto n.35-Balcone

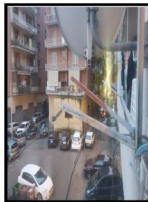


Foto n.36-Veduta viale Trieste



Foto n.37-Veduta viale Trieste



Foto n.38-Veduta viale Trieste

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

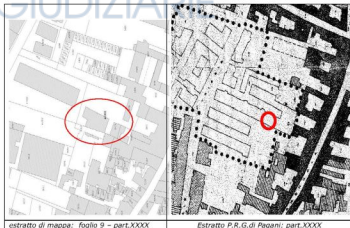
Ai fini di cui sopra, allegli:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Per quanto richiestomi, il sottoscritto provvedeva ad eseguire i necessari accertamenti presso l'ufficio del Catasto e ad acquisire, l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica dello stesso, il tutto come allegato alla presente relazione (**Allegato n.11 - Documentazione Catastale**).

I contenuti delle risultanze emerse sono di seguito sintetizzati.

## PARTICELLA PIGNORATA



Tale bene, per quanto già indicato in precedenza, è riportato attualmente in Catasto al Foglio n.X - part. XXXX- sub.83. Da un esame dell'estratto di mappa della zona in oggetto si evidenzia che l'immobile in questione viene identificato erroneamente in una zona diversa facente parte di viale Trieste; mentre nell'estratto di mappa del P.R.G. Di Pagani lo scrivente ha individuato l'esatta posizione dell'immobile dopo l'avvenuto sopralluogo del 10-11-23 n), il tutto come evidenziato nella seguente figura sopra riportata.

ripubblicazione o ripro

**CONCLUSIONI**

Per tutto quanto appena evidenziato, per una corretta individuazione catastale, **SI RENDE NECESSARIO PROVVEDERE:**

- all'**ESATTA INDIVIDUAZIONE IN MAPPA** dell'immobile in oggetto mediante aggiornamento.

**Tali operazioni potranno essere effettuate contestualmente alla LEGITTIMAZIONE URBANISTICA dello stesso immobile come meglio di seguito specificato.**

**STORIA NOTARILE DEL DOMINIO**

**Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri XXXXXXXX Santina per la quota del 50%** in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemilanove il giorno nove del mese di novembre** a firma del notaio XXXXXXX di Pagani (SA) REPERTORIO N. 1XXXXXXX RACC.XXXXXX, da potere del **signor XXXXXXXXXX**, al quale detto immobile era pervenuto dal signor **XXXXXXXXXX** nato a Pagani (SA) il XXX con atto di vendita del notaio XXXXXX del XXXXX. **Ai signor XXXXXXXX**, a sua volta, la descritta consistenza immobiliare e' stata attribuita con atto di divisione a mio rogito del XXXXXX, reg.to a Pagani il XXXXX al n.2547 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno il XXXXX ai n.ri XX; con tale atto i **germani XXXX**, nato a Pagani il XXX, **XXXXXXXXXX**, nato a Pagani il XXXXXXXX e **XXXXX** suddetto, hanno sciolto la comunione ereditaria tra loro instauratasi in seguito all'apertura delle successioni ereditarie ai loro genitori **XX**, nata a Angri il XXXXX, deceduta in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, il XXXX (den. di succ.n.X vol.XXX reg. ta a Salerno il 21.7.1995) e **XXXXXX**, nato a Pagani in il XXXXXXXXX, deceduto in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza il XXXX (den.di succ.n.XX vol.XXX, reg.ta a Salerno il 26.3.2003). Infine ai suddetti de cuius coniugi XXXXXXXXX, detta consistenza era pervenuta da XXXXXXXX, nato a Sant'Egidio del Monte Albino il XXXXXXXX, in virtu' di atto di compravendita per Notar XXXXXXXX di Pagani del XXXXXXX, reg.to a Salerno il XXX al n.XXX e trascritto ai RR.II. di Salerno XXXXXX ai n.ri XXXXXXXX /21039.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PAGANI (G230)(SA) Foglio X Particella XXXXX Sub. 83

1. XXXXXXXXXXXXX

(CF FXXXXXXXXXX230E)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX  
dall'impianto al 23/12/1994

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del  
30/06/1987

2XXXXXXXXXX ; Mar.forino

(CF VXXXXXXXXX47A294R)

nata a ANGRI (SA) il XXXXXXXX  
dall'impianto al XXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. XXXXXXXXXXXXX

(CF XXXXXXXXD22G230O)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX  
dal 23/12/1994 al 19/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER  
CAUSA DI MORTE) del  
23/12/1994 - UR Sede SALERNO  
(SA) Registrazione n. 2 registrato  
in data XXXXXXXX -  
SUCCESSIONE (ISTANZA  
5077/99) Voltura n.XXXXXX in  
atti dal 26/03/1999

2.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(CF FXXXXXXXXXX0E)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX  
dal 23/12/1994 al 19/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

3. XXXXXXXXXXXXX

(CF XXXXXXXXXXXXX0X)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX  
dal 23/12/1994 al 19/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

4. XXXXXXXX

(CF XXXXXXXXXXXXX0Y)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX dal 23/12/1994 al 19/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

1. XXXXXXXX

(CF FXXXXXXXXY)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX dal 19/06/2003 al 30/06/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)

3. Atto del XXX

Pubblico ufficiale  
 XXXXXXXXSede PAGANI (SA)  
 Repertorio n. XXXXX-DIVISIONE  
 (Passaggi intermedi da esaminare)  
 Trascrizione n. XXX Reparto PI di  
 SALERNO- Pratica n. XXX in atti dal  
 16/07/2003

1. XXXXXXXXX

(CF FXXXXXXR)

nato a NOCERA INFERIORE (SA) il XXXX dal 30/06/2004 al 09/11/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale  
 XXXXXXSede PAGANI  
 (SA) Repertorio n. XXXXX -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con  
 Modello Unico n. XXX2004 Reparto  
 PI di SALERNO in atti dal 06/07/2004

1. XXXXXXXX

(CF DRXXXXXXXX)

nato a NOCERA INFERIORE (SA) XXXXXXXX dal 09/11/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX (deriva dall'atto5)

5. Atto del 09/11/XXX Pubblico ufficiale  
 XXXXXXXXSede  
 PAGANI (SA) Repertorio n. XXXX-  
 COMPRAVENDITA Nota presentata  
 con Modello Unico n. 41325.1/2009  
 Reparto PI di SALERNO in atti dal  
 XXXX

2. XXXXXXXXXX

(CF RXXXXXXXX0S)

nato a PAGANI (SA) il XXXXXXXX dal 09/11/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXX (deriva dall'atto 5)

## DATI CATASTALI

S e z i o n e	Dati identificativi			Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona cen.	Categ.	Classe	Cons.	Superf. Catast.-mq.	Rend. C	Piano
-	X	XXXX	83	-	A/2	3	5,5 vani	102	511,29	I

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

I dati catastali coincidono:

con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

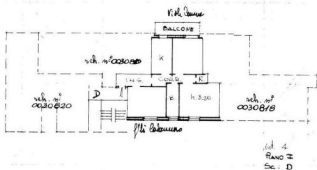
2)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2004, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

#### PLANIMETRIA CATASTALE

In allegato alla presente relazione (*Allegato n.11*) è riportata la planimetria catastale dell'immobile, la cui presentazione presso gli uffici catastali è avvenuta in data XXXXXX prot. n.XXXXXXX.

La planimetria catastale viene di seguito riportata



PLANIMETRIA CATASTALE

ripubblicazione o ripro



- PUNTO C -  
STATO DI POSSESSO

1)

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziandone se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Al momento del sopralluogo, come riscontrato nel corso dell'accesso, risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXX- (esecutato). Nella stessa abitazione risultano residenti anche il sig. XXXXXX (esecutato) unitamente ai seguenti soggetti di seguito riportati:

- sig. XXXXXXX-Nocera Inf. 9-XXXXX,
- XXXXXXX- Nocera Inf. 14-XXX,
- sig. XXXXXXX- Nocera Inf. 6-XXXXX,
- sig.XXXXXXXX - Nocera Inf. 16-XXXXX. (Allegato n.6)

2)

*Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

In merito a tale quesito, lo scrivente ha acquisito la giusta documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani. L'immobile risulta privo di qualsiasi contratto di locazione e/o comodati d'uso registrati a nome del sig. XXXXXXcome dichiarato anche nel verbale di sopralluogo da quest'ultima.  
(ALLEGATO n. 9)

3)

*Determini il valore locativo del bene*

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.**

**Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

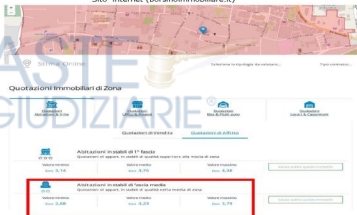
Il valore locativo del bene è determinato attraverso il **metodo diretto**, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, effettuando una media dei prezzi noti e reperibili sul mercato. **(Allegato n.10 ter)**

Sulla scorta delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e delle valutazioni del borsino immobiliare della provincia di Salerno (borsinoinmobiliare.it) qui di seguito richiamate:

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	L	2,9	4,1	L

## QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE DI SALERNO

Site internet (borsinoimmobiliare.it)



tenendo conto che la superficie commerciale del respite (101,79 mq), si ritiene equo determinare il canone di locazione facendo una media dei valori minimi (evidenziati in rosso) di affitto sopra elencati

Si riporta quanto segue :

Abitazioni 2,75 €/mq \* 101,79 mq= 280,00 €

Al momento del sopralluogo, come riscontrato nel corso dell'accesso, risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXX e figli.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## - PUNTO D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1)

*Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.*

VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

STRALCIO CERTIFICAZIONE NOTARILEDOTT.SSA Maria Landolfo

TRASCRIZIONE del XXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 27205 -  
**Pubblico ufficiale -Tribunale di Nocera Inferiore-UNEP - Rep.n. XXXX del XXXXXXX**  
 - Atto ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ISCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare Registro Generale 51603 - Pubblico  
**ufficiale -Calabrese Aniello Rep.n. XXXXX del 09XXXXXX-**  
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

**Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle  
 Seguenti formalità pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del XXXXXX- Registro particolare XXXXXXX Registro Generale 24003  
**Pubblico ufficiale XXXXXXX Rep.n. 123XXX del XX**  
 Atto tra vivi -Divisione

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 28031  
**Pubblico ufficiale XXXX Rep.n. XXX del XXX**  
 Atto tra vivi - Compravendita

ISCRIZIONE del XXXXX - Registro particolare XXXX- Registro Generale XXXX  
**Pubblico ufficiale XXXXXX Rep.n. 128106/XX del 30XXXXXX**  
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Documenti successivi correlati

Comunicazione n.XX del 16-XXXX di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08-XXXX

Cancellazione totale eseguita in data XXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXXX- Registro particolare XXX Registro Generale 33923 -  
**Pubblico ufficiale -Ufficio del Registro Rep.n. XXXX del 26-XXXX**  
 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata di successione

Publicazio  
 ripubblicazione o ripro



TRASCRIZIONE del XXXX - Registro particolare XXX Registro Generale 51602 - Pubblico ufficiale -XXXXXX Rep.n. XXXX del 09-XXXXX - Atto tra vivi -- Compravendita

ISCRIZIONE del XXXX - Registro particolare XXXX Registro Generale 51603 - Pubblico ufficiale -XXXX Rep.n. XXXXXXXX del 09-XXXXXXX-  
[ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

TRASCRIZIONE del XXXXXXXX- Registro particolare XX Registro Generale 52004 - Pubblico ufficiale -XXX Rep.n. XXX del 19-XXXX- Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità-  
Formalità di riferimento : Trascrizione n.XXXX

TRASCRIZIONE del XXXXXXXX- Registro particolare XXXX Registro Generale 52023 - Pubblico ufficiale -XXXX Rep.n. XXXX del XXXX - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità-  
Formalità di riferimento : Trascrizione n.XXXXXXXX

TRASCRIZIONE del XXXXX- Registro particolare XXX Registro Generale 27205 - Pubblico ufficiale -Tribunale di Nocera Inferiore-UNEP - Rep.n.XXXX del XXXXXXXX - Atto ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.7 - Ispezioni Ipotecarie).

VINCOLI DERIVANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA

**La consistenza immobiliare SOPRA descritta si intende trasferita ai seguenti patti e condizioni:**

- a corpo e non per distinta di vani e/o ambienti;
- con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, comunioni, servitù' attive e passive legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni, e altresì' con i proporzionali diritti di condominio alle parti, impianti e servizi del fabbricato, come risultanti dallo stato dei luoghi, possesso, titoli ed atti di provenienza, ai quali espressamente si rinvia, ed in particolare, nel citato atto del XXXXXXXX , leggesi , tra l'altro, quanto segue:
  - 1) resta escluso da ogni e qualsiasi diritto all'area di distacco dalla proprietà' XXXX posta lungo il lato ovest del fabbricato";
  - 2) che i lastrici solari saranno di proprietà' comune fra tutti i condomini, con esclusione dei proprietari dei terreni";  
leggesi, inoltre:
  - 3) che per l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile e' stato concesso il diritto di passaggio sulle vie che congiungono via Trieste con via Amendola ubicate fra i fabbricati A) e B), e B) e C), le quali vie si riuniscono dopo i fabbricati in direzione di via Amendola.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Conseguentemente a carico dei condomini sono gravati i doveri di manutenzione e gli oneri relativi, ma vien fatta salva la facolta' per il sig. XXXXXXX di cedere le suddette vie al Comune, senza preavviso e senza indennizzo, onde sgravare i condomini dagli oneri di manutenzione.”;

#### VINCOLI TERRITORIALI

**Lo strumento urbanistico vigente per il Comune di Pagani risulta essere il P.R.G.**

**Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico di cui sopra:**

**Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nella zona "B" (RESIDENZIALE).**

**Sintesi dei parametri:**

**La zona permette ristrutturazione ordinaria e straordinaria**

**Indice di fabbricabilità residenziale 2,00 mc/mq.**

**Indice di fabbricabilità fondiaria 2,80 mc/mq.**

**Indice di copertura 0,45 mc/mq.**

*(Allegato n.12).*

2)

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e vincoli di destinazione ovvero di limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.*

**Lo stabile è amministrato dalla società XXXXXXX con sede in via XXXXXX,49 - 84014 XXXXX -nella qualità della dott.ssa XXXXXX. Lo scrivente, in data 30-10-23 ha contattato telefonicamente tale società non avendo nessun riscontro. (ALLEGATO n. 9 bis)**

Successivamente, in data XXXX ha inviato regolare pec nella quale si richiedeva di stilare regolare attestazione riguardante lo stato dei pagamenti ordinari e straordinari dei sigg.ri XXXXXXX nonché i costi riguardanti la manutenzione sulle vie che congiungono via Trieste; come richiamato nell'atto di vendita stilato dal notaio XXXXX e. A tutt'oggi, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna comunicazione in merito nonostante il sollecito inviato in data 2-12-23. In merito a tale quesito la sig. XXXX ha dichiarato nel verbale di sopralluogo che non ha alcuna pendenza nei confronti del condominio e di non aver mai ricevuto quietanze riguardanti la manutenzione delle vie situate tra i fabbricati richiamati nell'atto notarile.

**(ALLEGATO n. 5)**

3)

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

Risposta al quesito precedente.

- PUNTO E -

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

1)

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti presso gli uffici competenti del Comune di Pagani, visionando la documentazione agli atti e ritirando una copia di quella ritenuta necessaria per rispondere ai quesiti del mandato; **tale documentazione è allegata alla presente relazione come: (Allegato n.12) Il bene risulta essere costruito con licenza edilizia n.4 rilasciata dal Sindaco del comune di Pagani in data 12-1-1968- con certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del comune di Pagani in data 30-3-71.**

Tale documentazione è allegata alla presente relazione come: **(Allegato n.12)**

COMPATIBILITA' URBANISTICA E CATASTALE

**La destinazione d'uso dell'appartamento costituente il LOTTO, riscontrata nel corso del sopralluogo, è quella di appartamento per civile abitazione - cat. A/2.**

**Per quanto già indicato in precedenza, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pagani, il quale per la zona dove è ubicato l'immobile prevede le destinazioni d'uso per civile abitazioni.**

**Pertanto, la destinazione degli immobili risulta compatibile sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico che con quello censito in catasto.**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**PLANIMETRIA STATO DI FATTO-PIANO PRIMO**

Lo stato dei luoghi, risulta essere **DIFFORME** rispetto alla planimetria presentata all'ufficio tecnico.

(Allegato n.12- Documentazione Urbanistica).

Lo scrivente, fa presente, che risulta necessario aggiornare lo stato dei luoghi a quello presentato in concessione.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE, che risulta anch'essa **(DIFFORME)** si evidenzia quanto riscontrato dal seguente confronto tra la planimetria di progetto (concessione edilizia) lo stato attuale dell'immobile.

**CONCLUSIONI**

Per tutto quanto appena evidenziato, l'eventuale acquirente dovrà **PROVVEDERE**:

- **L'eventuale acquirente dovrà provvedere:**
- all'**AGGIORNAMENTO-RETTIFICA** del del tipo Mappale,
- Presentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Pagani di una **C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata)** per aggiornare lo stato dei luoghi rispetto al progetto presentato.
- all'**AGGIORNAMENTO- DELLA PLANIMETRIA CATASTALE**;

Di seguito Lo scrivente elenca i lavori a farsi con i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

I costi necessari da sostenere per regolarizzare lo stato dei luoghi, aggiornamento mappale, catastale ed urbanistico, comprensivi di diritti, oneri accessori e spese tecniche sono stimati in circa C 6.000,00.

Per il recupero delle zone ammalorate (pitturazione delle pareti in zona w.c. e camera da letto-rif. N. 6-7-planim. Stato di fatto) C 500,00

TOTALE COSTI € 6.500,00

---

2)

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

- **dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.**
- **indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

**In merito a tale quesito si rimanda a quanto indicato al punto precedente.**

---

3)

*Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

- **nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.**

**In merito a tale quesito si rimanda a quanto indicato al punto precedente.**

---

4)

*Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01, n.380.*

- **Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi di censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

**Gli immobili sono riportati in catasto urbano.**

---

## - PUNTO F -

## ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1)

*Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi con G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.*

**Lo scrivente omette la redazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato in quanto l'appartamento non è dotato delle dovute certificazioni.**

## - PUNTO G -

## FORMAZIONI DI LOTTI

1)

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo alla identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

**L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Pagani alla via Viale XXXX ,87 e composto da:**

**- Abitazione di tipo civile - foglio X -part.XXXX - sub.83- cat. A/2 (abitazioni di tipo civile);-piano primo-Costituisce lotto unico**

LOTTO UNICO - CATASTO FABBRICATI - FG.X -PART.XXX-SUB.83

XXXXXXXXXXXXQUOTA 50%

XXXXXXXXXXXX QUOTA 50%

1)

*Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

**- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione .**

APPARTAMENTO-PIANO PRIMO - CATASTO FABBRICATI - FG.X -PART.XXX-SUB.83

XXXXXXXX QUOTA 50%

XXXXXXXX QUOTA 50%

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## - PUNTO H -

## VALORE DEL BENE E COSTI

1)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- **diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;**
- **eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravami sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;**
- **oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.**

## PREMESSA

Il valore commerciale  $V_{COMM}$  di un immobile è dato dal seguente prodotto:

$$V_{COMM} = S_{COMM} \times V.M.U.$$

dove:

$S_{COMM}$  = superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)

V.M.U. = valore di mercato unitario (espresso in €/mq)

Pertanto, per la determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile occorre preliminarmente valutare la superficie commerciale dell'immobile stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base della misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il valore di mercato per metro quadrato (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima dello stesso.

## CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per quanto già indicato in precedenza, l'immobile costituente il LOTTO ha destinazione d'uso di civile abitazione ed è classificato catastalmente in categoria A/2, ossia abitazioni di tipo civile.

Pertanto, nella della determinazione del valore di mercato di detto immobile, il sottoscritto ritiene che sia legittimo considerare la tabella indicata di seguito, D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. (Allegato n.10 ter) nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e le quotazioni del borsino immobiliare della provincia di Salerno ricavate dal seguente sito: [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.



## SUPERFICIE COMMERCIALE

### INTRODUZIONE

**Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.**

**Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).**

**Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.**

**Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, affinché i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.**

**Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. (Allegato n.10 D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)**

**Per gli edifici aventi la destinazione Immobili per civile abitazione sono definiti le regole per calcolare la superficie commerciale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione,relativamente alla:**

**Superficie commerciale**

- Superficie utile

**Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:**

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, o di uso promiscuo.

**Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare posta al primo piano ed inserita in un edificio per civile abitazione, per cui a seguire si riportano le regole per calcolare la superficie commerciale relativa a tale tipo di unità immobiliare.**

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:**

- A) **della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**
- B) **della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:**
- **di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);**
  - **di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).**

**Le suddette pertinenze accessorie sono distinte in:**

- **comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);**
- **non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.**

**Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:**

- **vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;**
- **spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);**
- **copertura a terrazzo non praticabile;**
- **superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli sverchiati, dai cavedii;**
- **superfici o locali occupati dagli impianti tecnici;**

## SUPERFICIE COMMERCIALE

1. Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

1.a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

1.b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

1.c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie dei vani principali e accessori diretti, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



#### Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25



**Pertinenze Accessorie**

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.



## Sup. Commerciale

	AMBIENTE	SUPERFICIE REALE (mq)
PRIMO	Disimpegno1, disimpegno2, letto1, letto2, cucina1, cucina2, deposito, deposito1 WC <b>VANI PRINCIPALI E ACCESSORI</b>	99,51
	<b>TERRAZZO</b>	2,28
		101,79

Sulla base di coefficienti di omogeneizzazione indicati in precedenza, si valutata la superficie commerciale, come indicato nella seguente tabella.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PRIMO	Ingresso, disimpegno, letto1,letto2,letto3, cucina, deposito, WC.	99,51	100%	99,51
	<b>VANI PRINCIPALI E ACCESSORI</b>			
	<b>TERRAZZO</b>	7,60	30%	Si avrà $7,60 \times 30\% = 2,28$
				Totale 2,28

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = 101,79

#### CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima risulta fondamentale procedere alla scelta del criterio da adottare.

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), indicati rispettivamente come criterio di stima sintetico (diretto) e criterio analitico (indiretto).

La stima sintetica tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi; il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

La stima analitica presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Tale metodo è chiaramente molto laborioso e non del tutto attendibile in quanto è condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo; per cui si corre il rischio di ottenere un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e quindi poco attendibile. Ad esso si ricorre in situazioni estreme, ossia quando non si riesce a riscontrare una compravendita di beni simili.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Al contrario, il metodo sintetico, basato su leggi di mercato (domanda e offerta) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronto con immobili similari in loco, appetibilità del bene, ecc.) si basa su parametri non legati all'arbitrio dello stimatore ma rinvenuti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. Ne consegue quindi una valutazione più rispondente alla realtà.

Per quanto appena evidenziato, nel caso dei cespiti in oggetto, siccome sono riscontrabili beni di caratteristiche similari, il criterio di scelta prescelto è quello sintetico - comparativo e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il valore di mercato unitario ossia 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.

#### RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE

Nel corso degli ultimi anni il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una netta flessione proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale congiuntura italiana, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui. Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la continua tassazione degli immobili fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri.

La zona di Pagani, in via Viale XXXX, oscilla tra un valore minimo di 960 €/mq. ad un valore massimo di 1200 €/mq.

Ciò premesso, per la stima dei cespiti in oggetto sono stati presi anche a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona; i risultati di tali indagini sono allegati alla presente relazione (Allegato n.10 ter bis - Rilevazioni prezzi di mercato).

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'«Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali.

Le quotazioni dell' OMI sono riferite alla zona omogenea, ovvero in mancanza ad eventuali zone limitrofe o analoghe censite, al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e ad uno stato di conservazione " normale". (Allegato n.10 ter)

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalle quotazioni immobiliari della provincia di Salerno (immobiliare.it) in condizioni normali di conservazione e manutenzione si è ricavato quanto segue:

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
Provincia: **SALERNO**

Comune: **PAGANI**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	L

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



## QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE DI SALERNO

Site internet (borsinoimmobiliare.it)

Quotazioni Immobiliari Zona

Quotazioni Immobiliari  
 Quotazioni Uffici e negozi  
 Quotazioni Negozi e attività  
 Quotazioni Locali e Comunità

Esperti di Zona  
 Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Servizi Immobiliari  
 Valutazioni Certificate Agenzia C.T.U.

Abitazioni immobili di 1° fascia  
 Quotazioni app. in corso di acquisto nella media di zona

Area in mq	Area netta	Area media	Previsione valore mercato
app. 1.122	app. 1.324	app. 1.526	

Abitazioni immobili di fascia media  
 Quotazioni app. in corso di acquisto nella media di zona

Area in mq	Area netta	Area media	Previsione valore mercato
app. 766	app. 1.178	app. 1.282	

**Abitazioni immobili di 2° fascia**  
 Quotazioni app. in corso di acquisto nella media di zona

Area in mq	Area netta	Area media	Previsione valore mercato
app. 673	app. 963	app. 1.173	

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

**Il valore di mercato è determinato attraverso la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore di mercato unitario (V.M.U.).**

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO

**Sulla base delle quotazioni di cui sopra, il valore normale unitario è determinato secondo quanto indicato dall'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)". (Allegato n.10-ter)**

In particolare per fabbricati ad uso residenziale, il valore normale unitario (V.N.U.) dei fabbricati è stabilito sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio superficie, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato al provvedimento di cui sopra.

Per gli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore Normale Unitario V.N.U. = Valore OMI min. + K\* (Valore OMI max. - Valore OMI min.)**

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 * K_2) / 4; 0,80 + 3 * 0,40 / 4 = 1,1$$

dove:

K <sub>1</sub> (taglio superficie)	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50
oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

K <sub>2</sub> (livello di piano)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40
piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

Nel caso specifico: K<sub>1</sub> = 0,80  
da cui:

K<sub>2</sub> = 0,40

K = 1,1

$$V.N.U. = 960 + 1,1 * (1200 - 960) \approx 1224 \text{ €/mq}$$

### I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore Normale Unitario (V.N.U.) appena determinato si riferisce a beni aventi uno stato conservativo "NORMALE"; tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa, attraverso dei coefficienti correttivi detti anche coefficienti di differenziazione, si perviene alla valutazione del Valore di Mercato Unitario (V.M.U.)

Infatti, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato.

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per evidenziare le caratteristiche del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti sono quindi dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

**Essi tengono conto della posizione in cui è ubicato il bene, della vetustà e dello stato di conservazione, della manutenzione, della distribuzione, ecc; inoltre, si differenzia a seconda della destinazione d'uso dello stesso.**

Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 (uno) rappresenta l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Per tener conto dei diversi fattori che influenzano il valore di mercato è necessario considerare più di un coefficiente di differenziazione; il loro prodotto consente di ottenere un unico coefficiente globale che tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame. Il sottoscritto ha considerato come tabella di riferimento il TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 (*Allegato n.10 bis*)

Nella tabella di seguito riportata si determinano i coefficienti distinti rispettivamente per **Fattore Posizionale**, **qualificazione ambientale**, **qualificazione infrastrutturale**, **caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio** in cui è ubicata l'unità immobiliare. Il valore totale è riassunto nella seguente tabella.

DESCRIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI	
FATTORE	DESCRIZIONE
Ubicazione rispetto al territorio	L'immobile è ubicato in una zona centrale; è stato adottato un coefficiente pari ad 1
QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE	L'immobile è ben collegato rispetto al centro urbano; inoltre, lo svincolo dell'autostrada Caserta - Roma consente una buona comunicazione con altri paesi vicini. Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente uguale ad 1.
Qualificazione Ambientale	La zona in oggetto è soggetta ad un traffico discreto ; Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1. (0,92)
<u>Caratteristiche Intrinseche</u>	Il grado di finitura risulta conforme alla sua destinazione d'uso di appartamento per civile abitazione, necessitando comunque di interventi di ristrutturazione ed adeguamento. Inoltre, gli impianti presenti sono privi di certificazione. Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1. (0,92)
<u>Caratteristiche Estrinseche</u>	il fabbricato ricade nella zona "B" (ZONA RESIDENZIALE). Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente pari ad 1.

Moltiplicando tra loro i valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a:

$$\text{coefficiente globale} = (1 \times 1 \times 0,92 \times 0,92 \times 1) = 0,85$$

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

In virtù delle coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto:

$$1224,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \approx 1040 \text{ €/mq (valore a metro quadrato)}$$

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il Valore Commerciale, per ogni immobile, è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale:

$$V_{\text{COMM.}} = V.M.U. \times S_{\text{COMM.}}$$

Valore di Mercato Unitario	V.M.U. = 1040 €/mq
Superficie Commerciale	S <sub>COMM.</sub> = 101,79 mq
da cui	

$$1040\text{€/mq} \times 101,79 \text{ mq} = 105.861,00 \text{ €}$$

(CENTOCINQUEMILA/861 euro)

Tenendo conto del valore commerciale di cui al punto precedente e delle decurtazioni il valore di mercato per l'immobile oggetto di causa è pari a:

Valore Commerciale	V <sub>COMM.</sub> = 105861,00 €
Decurtazioni	D. = - 6500,00 €
da cui	

$$\text{Valore di Mercato} \quad V_H = 99.361 \text{ €}$$

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

$$V_H = 99.361,00\text{€}$$

(NOVANTANOVEMILA/361 euro)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto.

## DESCRIZIONE LOTTO

<b>LOTTO</b> <b>ABITAZIONE IN PAGANI (SA)</b> <b>VIA VIALE XXXXX,87</b>	
UBICAZIONE	Comune di PAGANI (SA) VIA VIALE TRIESTE ,87
DESCRIZIONE DEL LOTTO	LOTTO UNICO ubicato alla via Viale XXXXXXX,87 costituito da: <b>Appartamento al piano primo composto da :ingresso-disimpegno, cucina,3 camere da letto, w.c., piccolo deposito e balcone. Sup.utile appartamento 81,95-balcone 7,60 mq.</b>
DATI CATASTALI	<b>Il LOTTO è individuato in catasto del Comune di Pagani al Foglio X Part.XXXXX- Sub. 3 Categ. A/2 - Cl. 3 -rendita euro 511,29 Via Viale Trieste -Piano Primo</b>
CONFINI	<b>Esso confina:</b> <b>sul lato ovest con beni XXXXXXX;</b> <b>sul lato nord con altra proprietà;</b> <b>sul lato sud con altra proprietà;</b> <b>ad est con viale comune</b>
PROVENIENZA	<b>Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri XXXX per la quota del 50% in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita dell'anno duemilanove il giorno nove del mese di novembre e firma del notaio XXXX di Pagani (SA) REPERTORIO N. XXX RACCOLTA N. XXXX , da potere del <b>signor X(Allegato n.5)</b></b>
SITUAZIONE URBANISTICA	<b>La documentazione di sintesi raccolta è di seguito sintetizzata:</b> <b>Il bene risulta essere costruito con licenza edilizia n.4 rilasciata dal Sindaco del comune di Pagani in data 12-1-1968- con certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del comune di Pagani in data 30-3-71.</b>
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	<b>Lo scrivente omette la redazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato in quanto l'appartamento non è dotato delle dovute certificazioni.</b>
VALORE COMMERCIALE	<b>105.861,00 C</b> <b>(centocinquemila/861)</b>
DECURTAZIONI	<b>Spese per regolarizzazione urbanistica,catastale, recupero zone ammalorate stimate per complessive C 6.500,00</b> <b>6.500,00 C</b> <b>(seimilacinquecento/00 euro)</b>
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	<b>99.361,00C</b> <b>(novantanovemila/361)</b>

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che a lui fatto ritiene di aver completamente espletato.

Fanno parte della seguente relazione di consulenza, pubblicazione o riproduzione

- Allegato n. 1: Decreto di nomina dell'ESPERTO**
- Allegato n. 2: Documentazione agli atti (precetto, pignoramento, trascrizione, istanza vendita,)**
- Allegato n. 3: Verbale di sopralluogo**
- Allegato n. 4: Certificazione Notarile**
- Allegato n. 5: Atto Notarile**
- Allegato n. 5bis: Atto Notarile**
- Allegato n. 6: Estratto di Matrimonio e residenza**
- Allegato n. 7: Ispezioni Ipotecarie**
- Allegato n. 8: Rilievo Metrico**
- Allegato n. 9: Documentazione Agenzia Entrate**
- Allegato n. 9bis: Amministratore**
- Allegato n. 10: D.P.R. 138-98**
- Allegato n. 10bis: TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**
- Allegato n. 10ter: Quotazioni OMI+ Finanziaria 2007**
- Allegato n. 10: Vincoli Territoriali-Inquadramento urbanistico**
- Allegato n. 10bis: Quotazioni immobiliari**
- Allegato n. 11: Documentazione catastale**
- Allegato n. 12: Documentazione Urbanistica**
- Allegato n. 13: Spedizioni parti**
- Allegato n. 14: Spese sostenute**
- Allegato n. 15: Parcella**

Sarno, Dicembre 2023

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**®



Il C.T.U.

Arch. XXXXXXXXXXXXX

Publicazio  
ripubblicazione o ripro