

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)**

1° Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Proc. Esecutiva n° 110/2023**

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

contro: **OMISSIS E OMISSIS**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

il C.T.U.

*arch. Gianluca Talarico*



### ***Premessa***

Visti:

- l'atto di pignoramento notificato il **05/06/2023**;
- la nota di trascrizione del **31/07/2023**;
- l'istanza di vendita del **01/08/2023**;

il **Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Troisi,**

#### **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. **110/2023**, promossa da **Amco – Asset Management Company S.p.A.**, contro **OMISSIS e 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 **20 maggio 2025**, 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 accesso sui luoghi in oggetto di causa in Sarno alla via Gennaro Niglio n.26, si è tenuto in data 19/02/2025, unitamente al custode giudiziario, avv. Aurora Adesso, mentre il successivo in data 26/03/2025 unicamente dal sottoscritto.

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 la 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 Gustavo Trotta di Pagani (SA) in data 12/06/2002 trascritto a Salerno l'13/06/2002 ai numeri 21902/16266.

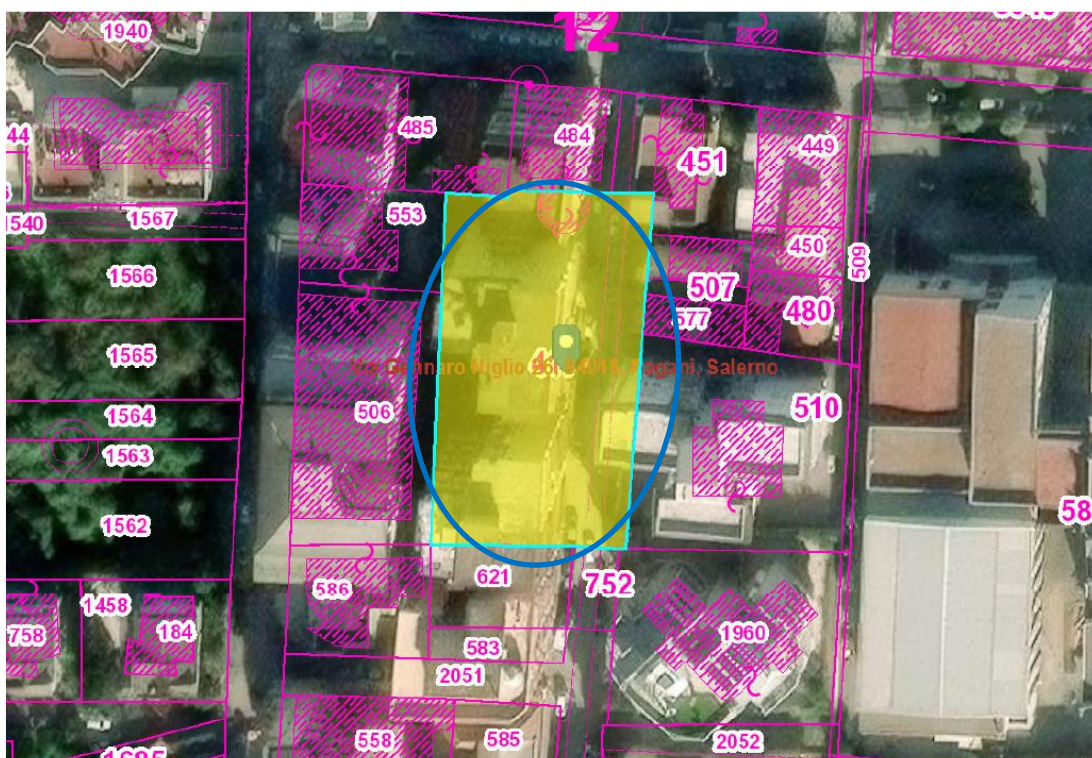
### ***Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.***

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 Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2, cl. 2°, cons. 6,5 vani, sup. cat. 133 mq, sup. escl. aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55 (*Allegato n. 3*) ad eccezione della toponomastica che nel pignoramento era indicata come via Napoli.

Il bene pignorato sulla particella OMISSIS del foglio 8 appartiene ad un fabbricato ultimato nel 1972 che si erge in un contesto edilizio caratterizzato da un'edificazione abbastanza recente, con accesso esclusivamente pedonale da via Gennaro Niglio n.26 attraverso il portoncino condominiale.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati l'Esperto Estimatore, dopo aver acclarato che la particella OMISSIS del Catasto Fabbricati corrisponde ancora in data attuale al mappale OMISSIS del Catasto Terreni, ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Pagani (SA) Foglio n.8, part. OMISSIS (*Allegato n.4*) e l'ortofoto, reperita sul sito ufficiale con sovrapposizione della mappa catastale riferita al Comune di Pagani foglio 8, part. OMISSIS (*Allegato n.5*). Si evidenzia che allo stato documentale attuale la sagoma del fabbricato non risulta inserita in mappa.





***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 Gennaro Niglio n.26, piano sesto confinante a nord con altro subalterno stesso mappale e vano scala e ballatoio, ad est con via Gennaro Niglio, a sud e ad ovest con altri subalterni stesso mappale.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA), alla via Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2, cl. 2°, cons. 6,5 vani, sup. cat. 133 mq, sup. escl. aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55.

**- 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 Gennaro Niglio in una cortina di fabbricati di recente edificazione. L'accesso da via Gennaro Niglio n.26, è esclusivamente pedonale attraverso il portoncino condominiale. Il fabbricato in questione con struttura portante in c.a., solai in laterocemento e copertura piana, è destinato al piano terra ad attività commerciali e dal primo al settimo a civili abitazioni suddivisa dal secondo piano in due scale. Il bene pignorato è sito al sesto piano della scala B.



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 Gennaro Niglio è situato in una zona abbastanza centrale, caratterizzata da una edificazione prevalentemente recente, anche se comunque a ridosso delle strade che costituiscono il centro storico e commerciale della cittadina.

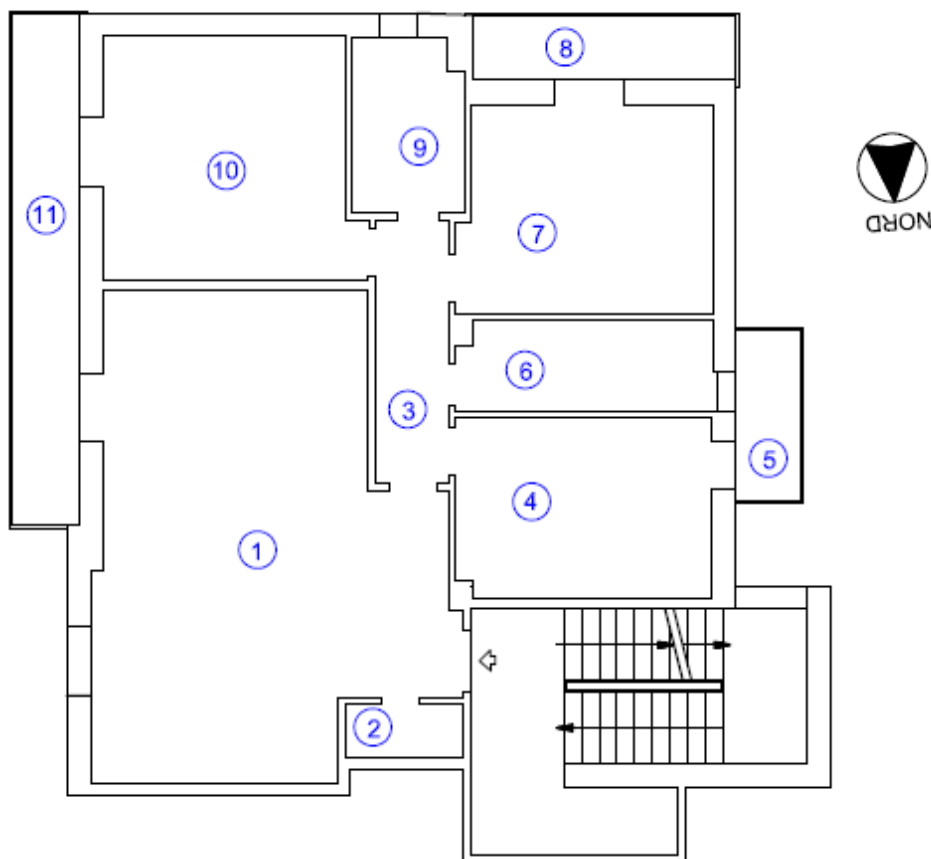
#### **Descrizione del Lotto Unico**

Appartamento sito in Pagani (SA) alla via Gennaro Niglio (ex vn.26, piano sesto confinante a nord con altro subalterno nella stessa particella e vano scala e ballatoio, ad est con via Gennaro Niglio, a sud con vanella centrale del condominio e ad ovest con vanella centrale del condominio e vano scala. Riportato al Catasto Fabbricati



Comune di Pagani (SA), alla via Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2, cl. 2°, cons. 6,5 vani, sup. cat. 133 mq, sup. escl. aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55.

*Planimetria stato attuale*



L'accesso avviene al piano sesto 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 unico ingresso, soggiorno e cucina esteso ben 42,41 m<sup>2</sup>, dotato di finestra e di balcone a doppio battente esposto ad est (su via Niglio), che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto n.11;
- 2) Ripostiglio di 1,84 m<sup>2</sup>, privo di aperture verso l'esterno;
- 3) Disimpegno centrale esteso 5,44 m<sup>2</sup> che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'appartamento;





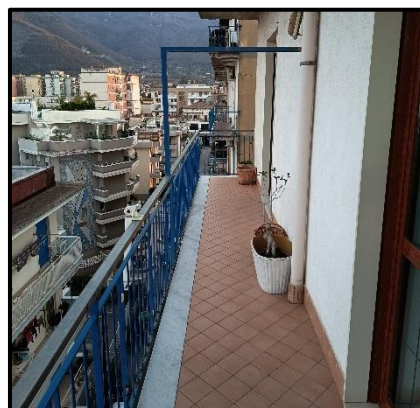
- 4) Camera ampia 13,19 m<sup>2</sup> con balcone a singolo battente orientato ad ovest, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 5) Terrazzo sporgente ampio 3,13 m<sup>2</sup>, accessibile esclusivamente mediante il balcone dall'ambiente suddetto, cha affaccia sul cortile posteriore dell'edificio.
- 6) Servizio igienico/lavanderia di 6,64 m<sup>2</sup> dotato di finestrella esposta ad ovest;
- 7) Camera ampia 14,84 m<sup>2</sup> areata ed illuminata mediante balcone a doppio battente esposto a sud, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 8) Terrazzo sporgente ampio 4,91 m<sup>2</sup>, accessibile esclusivamente mediante il balcone dall'ambiente precedente, cha affaccia sulla vanella tra le due scale del fabbricato.
- 9) Servizio igienico principale di 5,49 m<sup>2</sup>, dotato di finestrella esposta a sud;
- 10) Camera ampia 17,31 m<sup>2</sup> dotato di balcone a doppio battente esposto ad est, che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 11) Terrazzo sporgente ampio 9,77 m<sup>2</sup>, accessibile esclusivamente sia dal balcone dall'ambiente precedente che dall'ambiente cucina-soggiorno, cha affaccia su via Gennaro Niglio.

#### *Rilievo fotografico*









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

<b>Lotto Unico</b>				
<b>piano</b>	<b>vano n.</b>	<b>dest. d'uso</b>	<b>Sup. Utile</b>	<b>S.N.R. esterne</b>
sesto	1	ingr./cucina/soggiorno	42,41	
sesto	2	ripostiglio	1,84	
sesto	3	disimpegno	5,44	
sesto	4	camera	13,19	
<b>Lotto Unico</b>				
<b>piano</b>	<b>vano n.</b>	<b>dest. d'uso</b>	<b>Sup. Utile</b>	<b>S.N.R. esterne</b>
sesto	5	terrazzo		3,13
sesto	6	W.C./lavanderia	6,64	
sesto	7	camera	14,84	
sesto	8	terrazzo		4,91
sesto	9	W.C.	5,49	
sesto	10	camera	17,31	
sesto	11	terrazzo		9,77
<b>Totale</b>			<b>107,16</b>	<b>17,81</b>

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in buone 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 unica con piastrelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore chiaro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente bianco, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle; le porte interne



sono in legno di colore noce mentre gli infissi esterni in PVC effetto legno e le persiane avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città, ha impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e caldaia esterna che assicura anche l'acqua calda sanitaria, posta nel terrazzino esposto a sud. Inoltre è caratterizzato da una forma compatta e triesposizionata e gode di una buona illuminazione e areazione naturale. Inoltre dalle aperture, specie sul versante ad est, si intravedono scorci panoramici gradevoli. Di contro le facciate dell'edificio e le solette sporgenti dei terrazzini mostrano un avanzato stato di degrado.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile calpestabile interna pari a mq 107,16 con un'altezza interna pari di 3,01 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 **126,64 mq** abitabili interni e **17,81 mq** di superfici non residenziali esterne.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata sesto quando 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** = 131,09 mq, di seguito calcolata e specificata

$$SC = SL + 0,25 S.N.R.E. = 126,64 + 0,25 \times 17,81 = \mathbf{131,09 \text{ mq}}$$

L'appartamento dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica e quindi bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

### - QUESITO n. 3 -

#### ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 27/01/2025, 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 27/01/2025, 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 Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2, cl. 2°, cons. 6,5 vani, sup. cat. 133 mq, sup. escl. aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il OMISSIS, per proprietà ½ ed a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a [REDACTED] (SA) il OMISSIS, per proprietà ½.

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 TOPONOMASTICA del 29/07/2016 Pratica n. SA0237297, in atti dal 29/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 114066.1/2016).

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987 con impianto meccanografico, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 e la VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

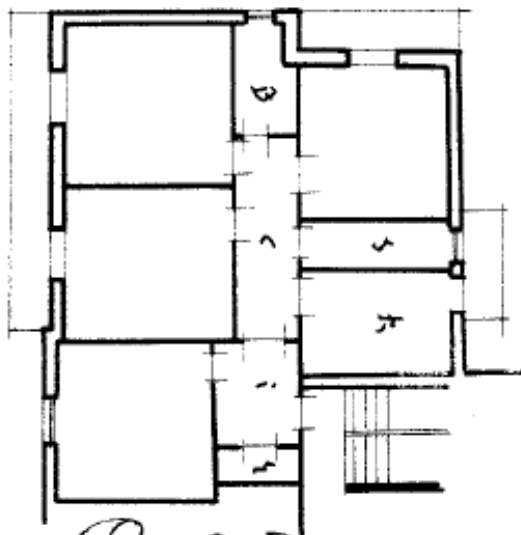
### *Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale*

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 27/01/2025 (*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 della zona giorno con l'eliminazione di tramezzature interne,

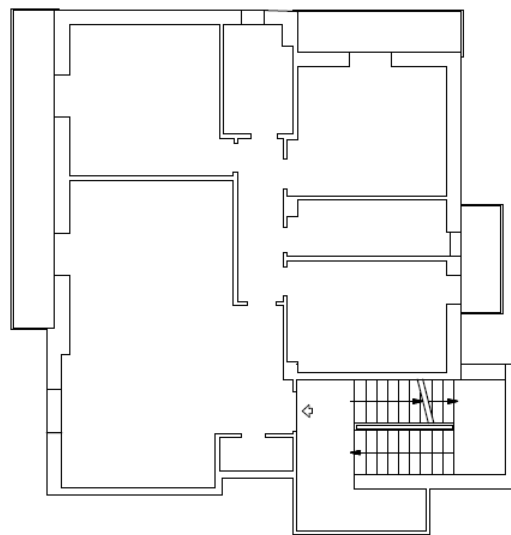


dell'ambiente disimpegno con riduzione di superficie e dell'ampliamento del servizio igienico principale a discapito della camera confinante ad est.

PLANIMETRIA CATASTALE



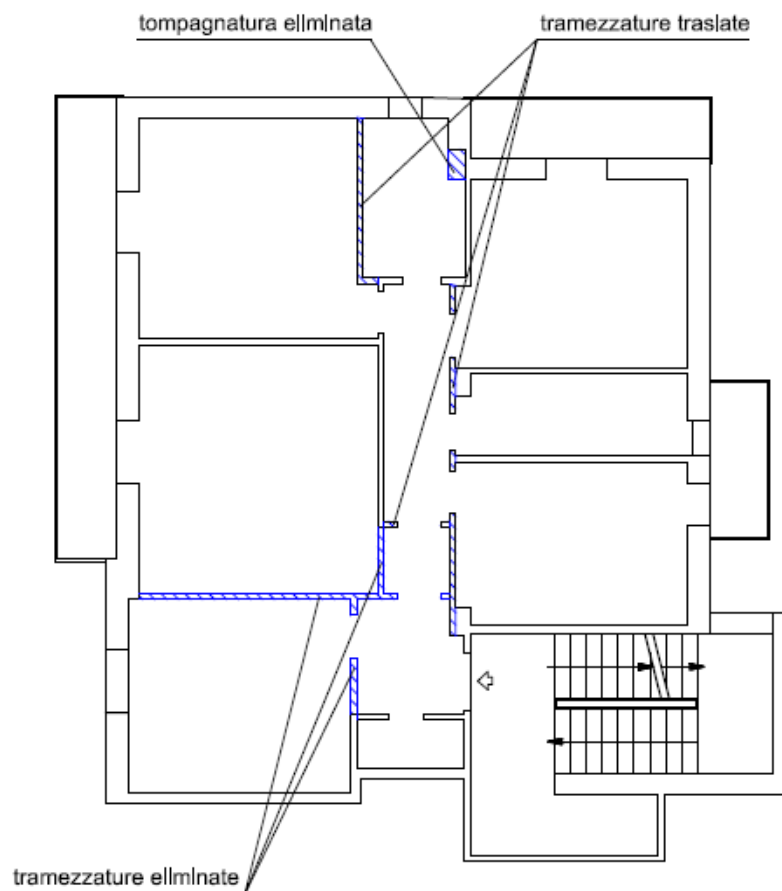
STATO ATTUALE DEI LUOGHI



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





In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni* 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 sesto con accesso pedonale da via Gennaro Niglio n.26 attraverso portoncino e scale interne condominiali; è composto da ambiente ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno centrale, tre camere da letto, corredate di servizio igienico principale e secondo/lavanderia, tre terrazzi sporgenti sui tre fronti.



Confina a nord con altro subalterno nella stessa particella e vano scala e ballatoio, ad est con via Gennaro Niglio, a sud con vanella centrale del condominio e ad ovest con vanella centrale del condominio e vano scala; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA) alla via Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale se non per una diversa distribuzione interna.

Lo stato attuale dei luoghi non risulta suffragabile da alcuna pratica edilizia visionata non essendosi rinvenuta alcuna documentazione grafica a parte i dati della originaria Licenza Edilizia n.140 del 26/08/1968 ed una Comunicazione di Inizio Attività denunciante interventi di manutenzione straordinari senza però modifica dello stato dei luoghi, protocollata il 20/06/2002 presso gli uffici tecnici comunali. A parere dello scrivente stimatore l'immobile può essere legittimato in quanto trattasi di costruzione comunque licenziata e l'assetto distributivo attuale potrà essere sanato mediante apposita pratica edilizia.

PREZZO BASE € 111.000,00 (centoundicimila/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 Gennaro Niglio n.26, scala B, Interno 20, piano 6, al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, Categoria A/2, pignorato risulta di proprietà del sig. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½ ed a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½, coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù di Atto di compravendita stipulato dal Notaio





Gustavo Trotta di Pagani (SA) in data 12/06/2002 trascritto a Salerno il 13/06/2002 ai numeri 21902/16266 (*Allegato n. 10*) da OMISSIS, nata a Pagani il OMISSIS, mediante il quale lo stesso acquisiva l'appartamento di quattro vani ed accessori, distinto con il numero interno venti, al sesto piano, confinante con via Napoli, con beni [REDACTED] [REDACTED] e con vanella, censito al Catasto Fabbricati Comune di Pagani (SA) al foglio 8, particella OMISSIS, sub OMISSIS, scala B, piano 6, int.20, cat. A/2, vani 6,5, rend. Euro 503,55.

A sua volta OMISSIS aveva acquisito l'immobile per nuda proprietà per acquisto da OMISSIS, nato a Catania il OMISSIS, e OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato sempre dal Notaio Gustavo Trotta di Pagani (SA) in data 07/06/1985 trascritto a Salerno il 12/06/1985 ai numeri 13381/11126 ed usufrutto donato dagli stessi genitori OMISSIS e OMISSIS con atto sempre del Notaio Gustavo Trotta in data 31/01/2001 trascritto a Salerno il 26/02/2001 ai numeri 4940/3939.

Ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto del Notaio Califano del 04/05/1976 trascritto a Salerno il 20/05/1976 al numero 4292.

### **- 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), il giorno 04/04/2025 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 in forza della Licenza Edilizia n.140 del 26/08/1968 ed ultimata nel 1972 con



dichiarazione di abitabilità del 22/03/1972, ma di tale documentazione, citata in più di un atto di provenienza di unità immobiliari del fabbricato in oggetto, presso gli uffici tecnici comunali non vi è traccia, se non che nel registro delle licenze edilizie dell'epoca che riportano tale Licenza Edilizia originariamente intestata a [REDACTED] e poi volturata a [REDACTED].

D'altronde la stessa scheda catastale dell'immobile pignorato presentata il 13/03/1974 (*Allegato n. 8*) è intestata alla Ditta [REDACTED], nato a [REDACTED], e lo stesso edificio è ancora oggi conosciuto come *Palazzo* [REDACTED].

Successivamente veniva presentata una Comunicazione di Inizio Attività dagli stessi coniugi OMISSIS e OMISSIS, denunciante interventi di manutenzione straordinari all'appartamento senza però modifica dello stato dei luoghi, dato che nella stessa documentazione rinvenuta non vi è allegata alcuna planimetria di progetto.

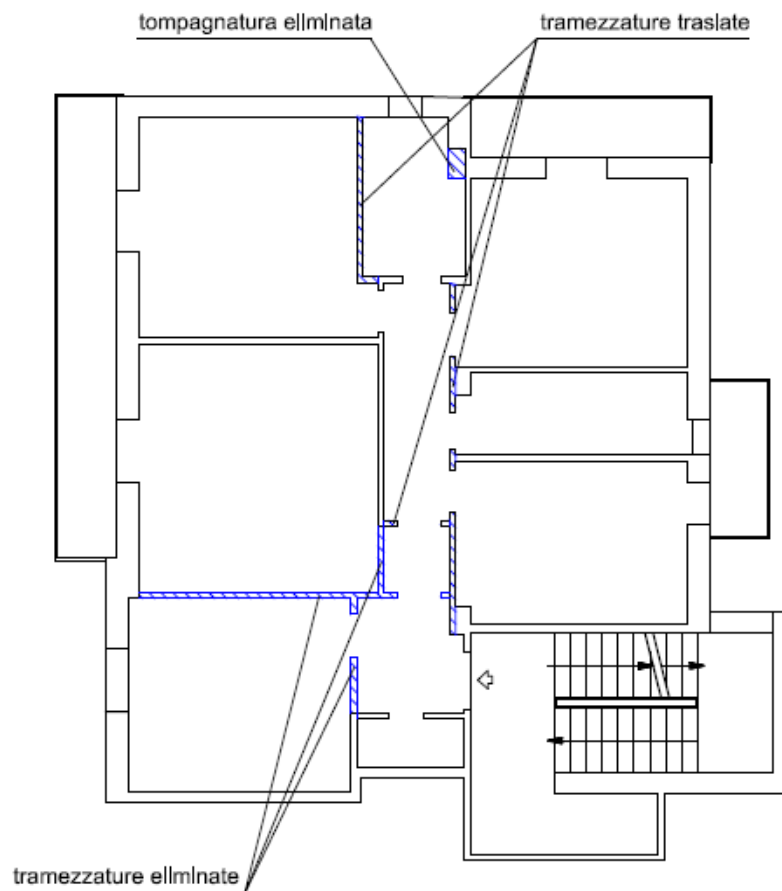
Essendo lo stato attuale dei luoghi difforme dalla planimetria catastale depositata all'epoca della realizzazione dell'edificio condominiale, si può presumere che in quell'occasione si siano realizzati anche i seguenti interventi interni:

- rimozione dei tramezzi divisorii in prossimità dell'ingresso al fine di realizzare un ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina;
- traslazione della parete divisoria tra disimpegno centrale ed ambienti esposti ad ovest per ampliare gli stessi, riducendo la larghezza del corridoio;
- ampliamento del servizio igienico principale a discapito della camera confinante ad est ed attraverso la demolizione dell'angolo interno della tompagnatura perimetrale.

Nella Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto (*Allegato n. 12*).



## PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE



Considerando la consistenza immobiliare e le volumetrie sostanzialmente legittime in quanto di costruzione certamente licenziata, la piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche distributive interne, per un importo complessivo di € 2.000,00 tra diritti (€ 100,00), sanzioni (€ 1.000,00) e competenze tecniche.

### - QUESITO n. 7 -

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

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

Lotto Unico - L'appartamento in Pagani (SA), alla via Gennaro Niglio n.26, piano sesto è occupato dagli stessi coniugi esegutati OMISSIS e OMISSIS.



Si stima il canone di locazione di mercato, in base ai dati raccolti di cui al Quesito n. 12, in 122,64 mq x 4,00 €/mensili = 490,56 €/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;
- Regolarizzare 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 volontaria, registrata in Salerno in data 30/03/2007 ai n. 17698/4174 gravante sull'abitazione in Pagani foglio 8 particella OMISSIS sub. OMISSIS, a favore di Barclays Bank Plc con sede in Milano, c.f. 80123490155, contro OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½ ed a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/03/2007 ai rogiti del Notaio Gustavo Trotta, rep. n. 91135/33799, per € 280.000,00 ed un capitale di € 140.000,00 della durata di anni venticinque. In data 10/12/2009 al n. 4357 surroga ai sensi della Legge n. 40/2007.
2. Ipoteca giudiziaria per sentenza di condanna atto Tribunale di Salerno del 14/10/2019 rep. n. 3223/2019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 06/08/2001 ai n.ri 3387/3718, gravante sul bene pignorato in Pagani foglio 8 particella OMISSIS sub. OMISSIS a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], c.f. [REDACTED], a carico di OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½ per capitale € 1.953,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000,00.
3. Ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo atto Tribunale di Salerno del 19/01/2021 rep. n. 97/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 08/07/2001 ai n.ri 28080/3100, gravante sul bene pignorato in Pagani foglio 8 particella OMISSIS sub. OMISSIS a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED], a carico di OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½ per capitale € 6.719,60, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00.
4. Verbale di pignoramento immobili del 05/06/2023 rep. n. 1869 notificato a OMISSIS, nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, per proprietà ½ ed a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a [REDACTED] il OMISSIS, per proprietà ½, gravante sull'abitazione in Pagani foglio 8 particella OMISSIS sub. OMISSIS, a favore di Amco – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, c.f. 05828330638, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 31/07/2023 ai n. 33067/26494.



L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella zona B- *Residenziale Recenti insediamenti 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 Gennaro Niglio n.26 fa parte di un condominio per il quale si è provveduto a reperire informazioni circa il presente quesito, venendo a conoscenza mediante colloqui telefonici ed apposita mail ricevuta dall'amministratore p.t. (*Allegato n. 13*) all'uopo interpellato dal sottoscritto che:

- l'importo annuo delle spese di gestione ordinaria di tutta la proprietà ammonta ad € 648,00, giacché la spesa mensile ordinaria per l'appartamento è di € 54,00;
- non risultano non pagate da parte degli esecutati negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia quote ordinarie o straordinarie, mentre vi sarebbe una posizione debitoria degli stessi coniugi che interessa l'ultimo decennio per un



- ammontare di € 4.740,62 per oneri straordinari ed ordinari ed un contenzioso aperto per un mancato pagamento di una parcella CTU per circa € 400,00;
- vi sono spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute per lavori di ristrutturazione dell'intero edificio per l'efficientamento energetico e consolidamento strutturale per una quota spettante al cespite pignorato pari ad € 14.282,83 da corrispondere in rate mensili per 10 anni;
  - agli atti del condominio sono presenti le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale;
  - non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

## - 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. 14*).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA%20D'AREZZO-VA.DE%20GASPE

Codice zona: RI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-

V.C. TRAMONTANO-V.ROMA

Microzona: 0

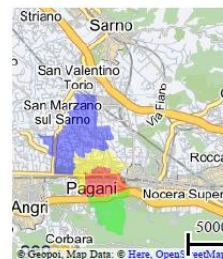
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

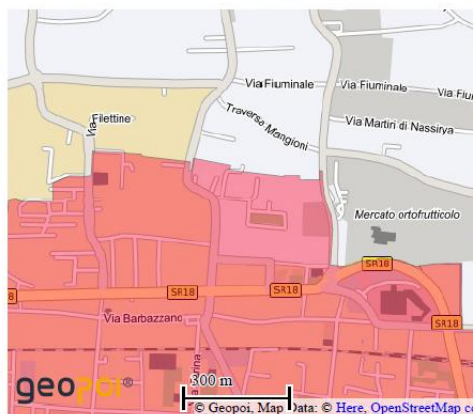
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1350	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1200	L	2,7	3,9	L
Autorimesse	Normale	550	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	650	910	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1400	L	3,1	4,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



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 2024 (*Allegato n. 15*).



	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	NUOVE COSTRUZIONI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
<b>PAGANI</b>										
CENTRALE/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA 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	2100	1300	700	600	1200	900	750	600
Valore € / mq Locazione	5	4,5	6	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	2000	1300	650	500	800	-	-	600
Valore € / mq Locazione	4,5	4,5	5	5	3,5	2,5	4	-	-	3
PERIFERICA/V.LAMIONI-V.QUARTO S.MARZANO/SS367-SP103-V.TERMINE BIANCO-V.MIGLIARO-V.FONTANA-V.ZECCAGNUOLO-V.PESCA										
Valore € / mq Vendita	900	850	1800	1200	650	500	650	-	-	600
Valore € / mq Locazione	4,5	4	4,5	5	3,5	2,5	3,5	-	-	3
EXTRAURBANA/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore € / mq Vendita	800	700	1800	1100	500	-	600	-	-	600
Valore € / mq Locazione	4,5	4	5	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 sesto 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 sesto 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 delle abitazioni civili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona abbastanza centrale, caratterizzata da un'edificazione abbastanza recente e comunque a ridosso delle strade che costituiscono il centro storico e commerciale della cittadina, si aggira tra 800,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.100,00 €/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 sottozone che hanno una certa variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni in quell'edificio condominiale in via Gennaro Niglio non sono certamente le più quotate, proprio perché afflitto da problematiche di degrado a vari livelli mai sinora seriamente affrontate.

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 prodotto complessivo 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	1,00
Da ristrutturare	0,90	
<b>Qualità delle finiture</b>		
Ottima	1,05	
Media	1,00	1,00
Economica	0,95	
<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	1,00
Assente (dal 2° al 6° - 0,05 x p.)		



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
<b>Bagni ed Complementi</b>		
Doppio servizio	1,05	1,05
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	1,00
presenza di impianti di tipo essenziali	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	1,05
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,90/0,95	
<b>Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti</b>		
Buona	1,02/1,08	1,05
Sufficiente	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	
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00	1,00
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97	
<b>Coefficiente correttivo medio</b>		<b>1,09</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 Gennaro Niglio n.26, scala B, piano sesto.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)				Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato		
<b>Abitazione</b>	Min	Max	valore medio	Min	Max	
	1200	1350	950	800	1100	
valore assunto	1200		800	800		
valore medio	933,3333333				1,09	<b>1017,33</b>

### *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 singolo lotto si esplicita:

### Lotto Unico

Appartamento p. 6°                       $131,09 \text{ m}^2 \times 1.017,33 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 133.361,79$

### *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 15%.

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	=	€ 133.361,79
Abbattimento per asta	= -	€ 20.004,27
Regolarizzazione difformità catastali	= -	€ 350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= -	€ <u>2.000,00</u>
		€ 111.007,52
arrotondabile a		€ <b>111.000,00</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 dei debitori.

**- 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 in data 17/04/2025 si è recato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Pagani (SA) ed ha acquisito i seguenti certificati (*Allegato n. 16*) dal quale si deduce che:

- Certificati di residenza storici dal quale si evince che gli esecutati sono residenti in Pagani (SA) alla via Gennaro Niglio n. 26.
- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dal quale si evince che gli esecutati sono coniugati dal OMISSIS e non esistono annotazioni relative al regime patrimoniale o convenzioni matrimoniali.

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 18/04/2025

il C.T.U.

*arch. Gianluca Talarico*

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati al bene pignorato
- Allegato n. 2 Certificazione Notarile
- Allegato n. 3 Visura storica Pagani immobile f. 8, part OMISSIS, sub OMISSIS
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Pagani immobile f. 8, part OMISSIS
- 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. 8, part OMISSIS, sub OMISSIS
- Allegato n. 9 Planimetria di rilievo con difformità catastali



- Allegato n. 10 Atto di compravendita immobile in Pagani immobile f. 8, part OMISSIS, sub OMISSIS
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobili in Pagani, via Gennaro Niglio n.26
- Allegato n. 12 Planimetria di rilievo con difformità urbanistiche
- Allegato n. 13 Consultazione Condominiale
- Allegato n. 14 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Pagani II sem. 2024
- Allegato n. 15 Estratto Quotazioni Metroquadro in Pagani al giugno 2024
- Allegato n. 16 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 17 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

