



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott.ssa Maria TROISI



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Proc. Esecutiva n. 204/2017



promossa da: *...omissis...*



contro: *...omissis...*



Sarno, 10/04/2025



L'Esperto

Ing. Massimiliano Mancuso



INDICE DEI PARAGRAFI

Premessa	3
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c	4
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	13
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	15
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	16
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	17
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	18
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	21
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	21
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	22
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	23
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	29
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	29





Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento notificato in data *...omissis...*;
- la nota di trascrizione del *...omissis...*;
- l'istanza di vendita del *...omissis...*;

il Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Maria TROISI

Nominava

il sottoscritto Ing. Massimiliano Mancuso, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.496 Sez. B, con studio Professionale in Sarno alla Piazza IV Novembre, 2, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. 204/2017, promossa da *...omissis...* e per essa *...omissis...*, (già *...omissis...*) contro *...omissis...*

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

Il G. E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno 13/05/2025, 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, siti in Sarno alla Via Masseria Muonzo si è tenuto unitamente al custode giudiziario, avv. Armando Petrosino, in data 12/12/2024 alle ore 15.30, mentre il secondo in data 25/02/2025 ore 15.30. 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 alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Sarno. 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

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 *...omissis...*

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 i certificati di residenza storico e di stato civile dell'esecutata, dichiarata in regime di separazione dei beni dallo stesso notaio, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione degli stessi (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 mio possesso si evince che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza, vigente il regime di **...omissis...**, del Decreto di trasferimento di immobili dal Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del **...omissis...** ai numeri **...omissis...**



Nello specifico trattasi di piena proprietà per 1000/1000 dell'immobile pignorato.



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:

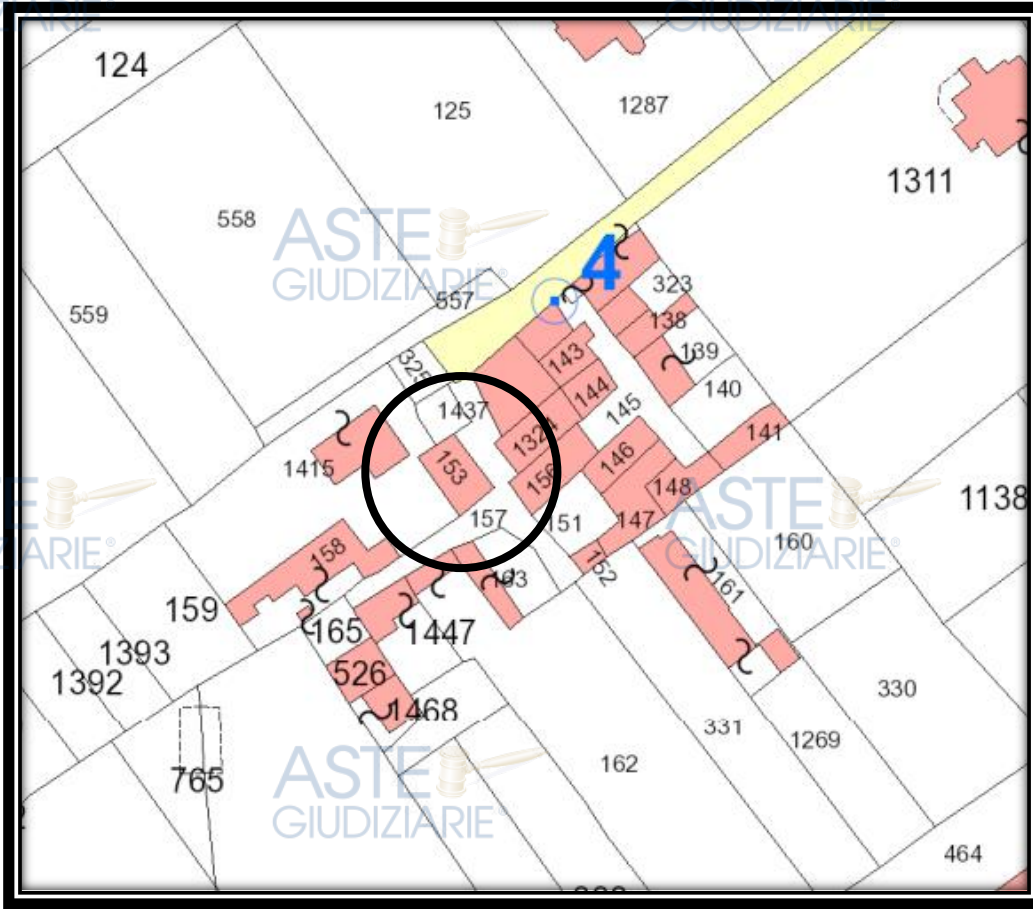
Catasto Fabbricati Comune di Sarno, via Masseria Muonzo SNC, foglio 33, part. 153 sub 1, piano T-1°, cat. A/4, classe 2, vani 3, sup. tot. 99 mq, tot. escl. aree scop. 98 mq, R.C. €.145,64 ;

Il bene pignorato appartiene ad un edificio che si erge lungo la corte comune (identificata con la particella catastale n. 157) che, si diparte da Via Masseria Muonzo, traversa di Via Vecchia Lavorate, e dalla quale ha accesso.

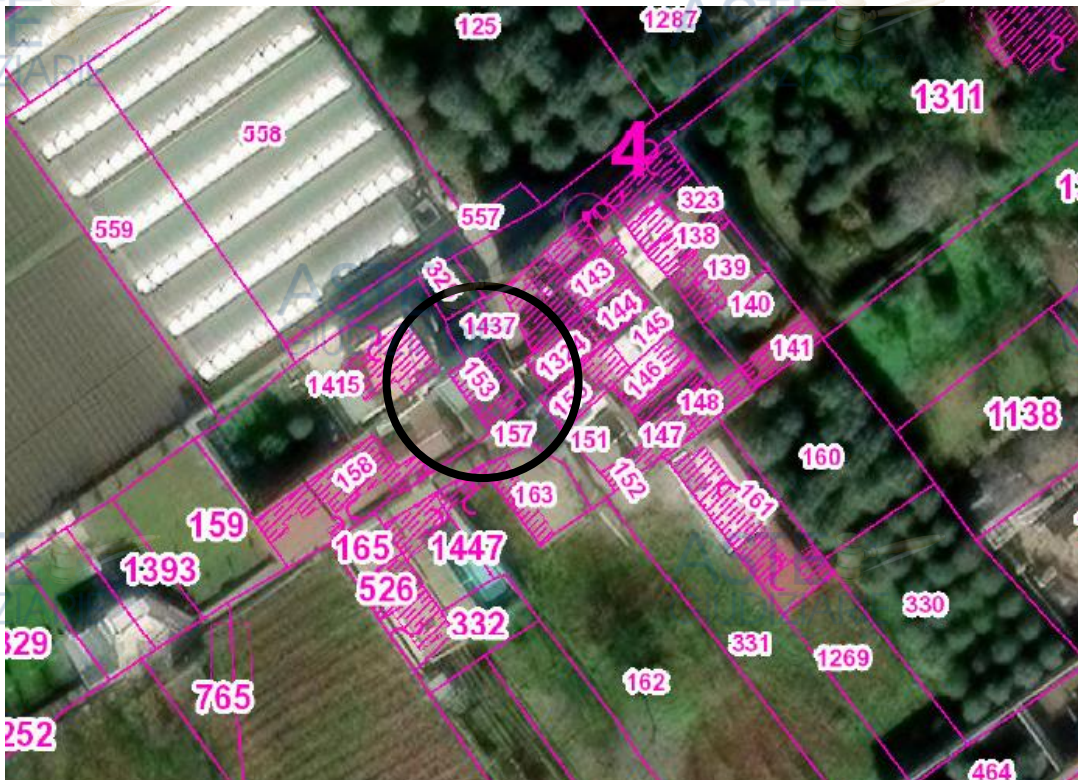
Ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato, l'Esperto Estimatore ha riportato l'estratto planimetrico terreni del comune di Sarno (SA) Foglio 33 e l'ortofoto, reperita su GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappa catastale riferita al foglio 33, part.151.



ASTE GIUDIZIARIE®
Estratto planimetrico



Geoportale ortofoto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® pag. 6



Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, all'Esperto appare non possibile suddividere il bene pignorato in più lotti. Si procede, pertanto, alla sua individuazione così come di seguito indicato:

Lotto unico

Appartamento sito in Sarno (SA) alla Via Masseria Muonzo SNC (traversa di Via Vecchia Lavorate), piano terra-primi, confinante a Nord ed est con Corte comune, a sud con part 1415, a ovest con altra u.i.u.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno, via Masseria Muonzo SNC, foglio 33, part. 153 sub 1, piano t-1°, cat. A/4, classe 2, vani 3, sup. tot. 99 mq, tot. escl. aree scop. 98 mq, R.C. €145,64.



- QUESITO n. 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'edificio in cui è sito il lotto unico si erge lungo la corte comune (identificata con la particella catastale n. 157) che si diparte da Via Masseria Muonzo, traversa di Via Vecchia Lavorate, e dalla quale ha accesso.

Si compone di un piano terra, piano ammezzato e primo piano, collegati da una scala a chioccia, con struttura in muratura portante in tufo e solai in laterocemento con copertura piana. L'accesso è praticato direttamente dalla corte comune che si diparte dalla Via Masseria Muonzo. I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi, utili ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico .



L'edificio è situato in una zona urbana periferica della città di Sarno e precisamente nella frazione Lavorate, identificata dal PUC del Comune di Sarno come "Masserie storiche isolate in Ambito rurale". Stralcio PUC Comune di Sarno.



Descrizione del Lotto Unico

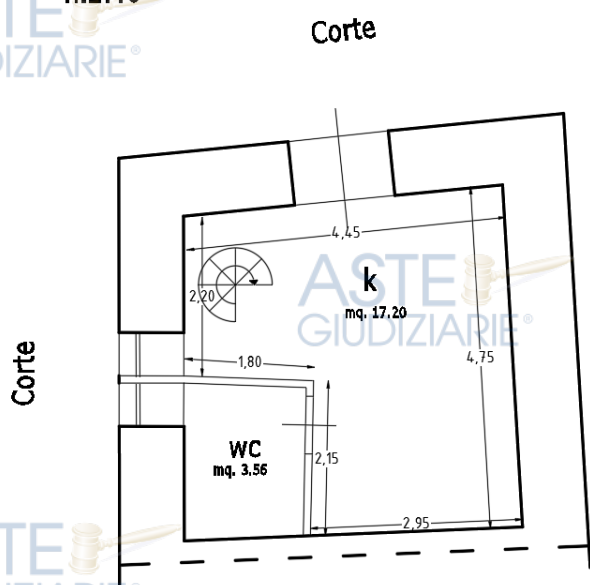
Appartamento sito in Sarno (SA) alla Via Masseria Muonzo n.18, confinante a Nord ed est con Corte comune, a sud con part 1415, ad ovest con altra u.i.u.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno, via Masseria Muonzo SNC, foglio 33, part. 153 sub 1, piano t-1°, cat. A/4, classe 2, vani 3, sup. tot. 99 mq, tot. escl. aree scop. 98 mq, R.C. € 145,64.

- Planimetria immobile stato attuale -

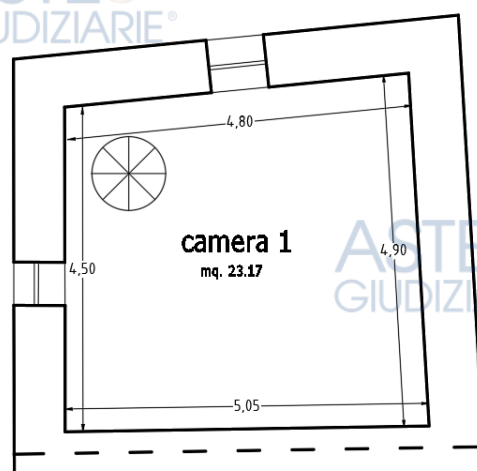
PIANO TERRA

h.2.40



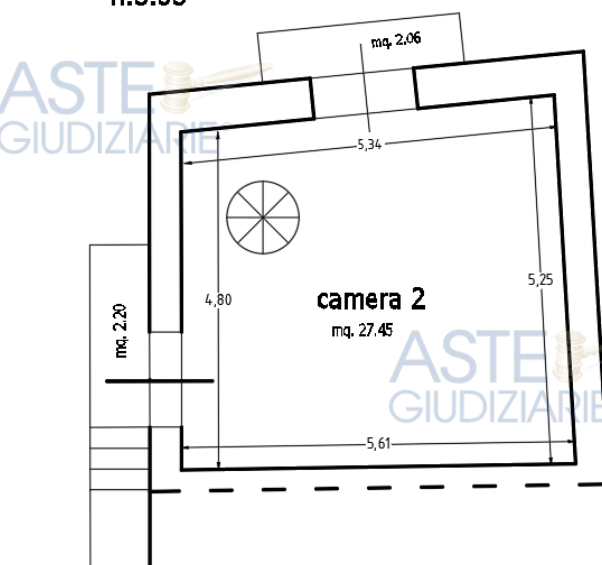
PIANO AMMEZZATO

h.2.05



PIANO PRIMO

h.3.35



L'accesso avviene mediante porta di ingresso in ferro e vetro dalla corte comune che si diparte da Via Masseria Muonzo.

Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati:

- 1) Ambiente cucina - pranzo di mq. 17,20, piano terra, con scala a chioccia posta sul lato destro rispetto all'ingresso, e finestra in ferro esposta a nord;
- 2) Servizio igienico di mq. 3,56, piano terra, direttamente accessibile dalla cucina, con finestra in ferro esposta a nord;
- 3) camera 1 posta al piano ammezzato tra piano terra e primo con accesso da scala a chioccia, di mq. 23,17 dotato di n.2 due finestre in ferro esposte sia a nord che ad est;
- 4) camera 2 posta al piano primo con accesso da scala a chioccia, di mq. 27,45 dotato di n. 2 balconi, il primo con affaccio a nord avente una superficie di mq. 2,20 e l'altro esposto ad est di mq. 2,06

La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto Unico				
piano	destinazione d'uso	Sup. Utile mq.	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	cucina-pranzo	17,20		
terra	wc	3,56		
ammezzato	Camera 1	23,17		
primo	Camera 2	27,45		
primo	Balcone 1		2,20	
primo	Balcone 2		2,06	
	Totale	71,38 mq	4,26 mq	

Il tutto sviluppa una superficie utile/calpestabile pari a mq 71,38, il piano terra con una altezza di mt. 2.40 sviluppa una superficie di mq. 20,76, il piano ammezzato con un'altezza di mt. 2.05, sviluppa una superficie di mq.23,17, e il piano primo con una altezza di mt. 3.35, sviluppa una superficie di mq. 27,45, inoltre va aggiunta una S.N.R. (balconi di mq. 4,26. 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 **110,00 mq**. A questa va aggiunta la superficie dei balconi pari a **mq. 4,26**.

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in pessime 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 "fatiscente".

L'impianto elettrico non funzionante, costituito da tubazioni sottotraccia risulta privo di interruttori e placchette con i soli cavi scoperti a vista, mentre l'impianto idrico sottotraccia oramai è obsoleto e non funzionante; tutti gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore chiaro ma in pessimo stato infatti, al piano terra, risulta rigonfia e con tracce di umidità ed efflorescenze lungo tutto il perimetro; il wc è privo di porta di accesso ed in condizioni manutentive pessime, la porta di ingresso in ferro e vetro singolo, mentre gli infissi del piano terra e piano ammezzato sono in ferro muniti di grata e danneggiati nella struttura e nei vetri, mentre gli infissi del vano a primo piano uno è in legno con tapparelle e l'altro in alluminio, il tutto in pessimo stato.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento. Non è presente il contatore dell'elettricità mentre, quello idrico risulta "piombato" dalla ditta fornitrice.

L'unità immobiliare è di forma quadrata su tre livelli, il vano a piano terra non risulta avere un corretto rapporto aereo-illuminante che gli consentirebbe la necessaria salubrità, né tanto meno i minimi requisiti abitativi in quanto di altezza rilevata pari a mt 2,40 inferiore a mt. 2,70 (minimo abitativo);

il piano ammezzato risulta non avere i minimi requisiti abitativi in quanto di altezza rilevata di mt. 2,05; infine il piano primo gode di sufficiente illuminazione e areazione naturale, con altezza idonea allo standard abitativo, ma in pessimo stato manutentivo.

La scala di collegamento a chiocciola di diametro pari a mt. 1,00 risulta inferiore al minimo diametro previsto per legge infatti, secondo la normativa attuale (UNI 10804 gennaio 1999) si necessita di un diametro minimo di mt. 1,40

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

- 100% le superfici lorde interne di appartamento;
- 50% le superfici lorde interne dei soppalchi con altezza maggiore a mt. 1,50;
- 30% le superfici lorde di pertinenza di ornamento (balconi);

Calcolo superficie commerciale				
piano	destinazione d'uso	Sup. lorda mq.	Incidenza percentuale	Superficie Commerciale
terra	cucina-pranzo	30,20	100%	30,20 mq.
terra	wc	6,80	100%	6,80 mq.
ammezzato	Camera 1	36,50	50%	18,25 mq
primo	Camera 2	36,50	100%	36,50 mq.
primo	Balcone 1	2,20	25%	0,55 mq
primo	Balcone 2	2,06	25%	0,52 mq
Totale		114,26 mq		92,82 mq

Va altresì precisato che anche se catastalmente l'immobile risulta ricadere in categoria A/4 (civile abitazione), il piano terra, secondo le normative urbanistiche del Comune di Sarno, non ha, allo stato dei luoghi, i requisiti di vano identificabile a cucina-pranzo in quanto di altezza inferiore a mt. 2,70. L'altezza utile del piano terra è pari a mt. 2,40 che, secondo l'art. 57.1 del RUEC (Comune di Sarno), è assimilabile al servizio igienico e/o ripostiglio. Inoltre, ai fini dell'agibilità, oltre alle carenze impiantistiche e di salubrità, l'unità immobiliare non gode del corretto rapporto aeroilluminante (rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza). Infine l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), la cui redazione è stimata in € 200,00 (duecento/00) circa.





- QUESITO n. 3 -



Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio della visura storica effettuate in data 02/09/2024, della Certificazione Notarile si può ricavare la storia catastale del cespite. Analogamente grazie alla planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno in data 26/08/2024 è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di questa con lo stato dei luoghi.

Lotto Unico

Dalla visura storica per immobile effettuata in data 02/09/2024 si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno, via Masseria Muonzo SNC, foglio 33, part. 153, sub. 1, piano t-1°, cat. A/4, vani 3, sup. tot. mq 99, tot. escl. aree scop. mq 98, R.C. € 145,64, in ditta *...omissis...* (CF *...omissis...*) nata a *...omissis...* () il *...omissis...*- Diritto di proprietà per 1/1- in regime di *...omissis...*

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

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: Variazione del 10/11/2006 unità sfuggita, pratica SA0360473 del 10/11/2006 (così come riportato in visura)

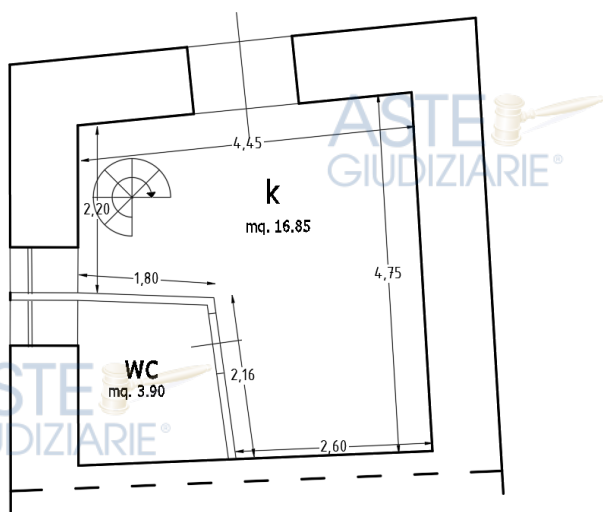
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 26/08/2024 e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto si evince la non perfetta corrispondenza poiché nella planimetria agli atti del C. F. la parete del bagno a piano terra risulta con una inclinazione diversa rispetto a quella riscontrata.

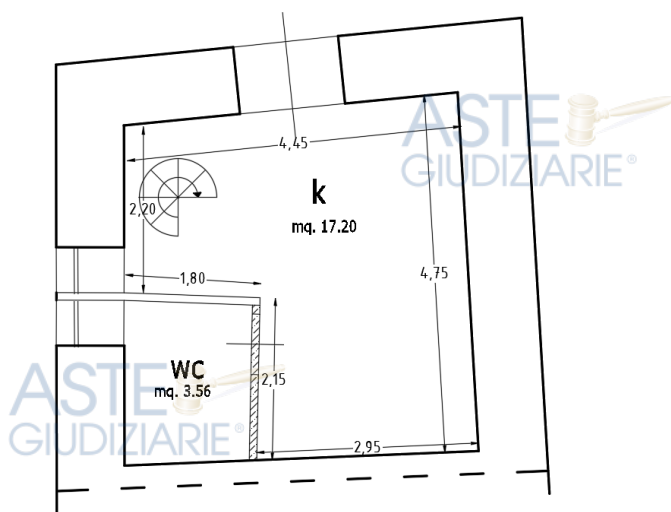




PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI



In merito alle difformità indicate, essendo le stesse legittimabili dal punto di vista urbanistico mediante apposita pratica comunale (comprensiva di sanzione amministrativa pari ad € 1.032/00 + € 73,00 diritti di segreteria) e catastale, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso pratica SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, art. 36 DPR 380/01) e variazione catastale ammontano a € 3.000/00.





- QUESITO n. 4 -



Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Sarno (SA) alla Via Masseria Muonzo SNC, su tre livelli, composto da una cucina pranzo con annesso bagno al piano terra, un ambiente al piano ammezzato posto tra piano terra e primo, e una camera al 1° piano, i vari piani sono collegati da una scala a chiocciola interna, il tutto confinante a Nord ed est con Corte comune, a sud con part *...omissis...*, ad ovest con altra u.i.u.; riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno al foglio 33, part. 153, sub. 1, piano T-1°, cat. A/4, vani 3, il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale poiché nella planimetria agli atti del C.F. risulta una diversa inclinazione del tramezzo del bagno al piano terra. Inoltre non può godere dei necessari requisiti abitativi per la totalità dell'immobile così come riportato in planimetria catastale essendo il piano terra non consono ad ospitare il vano cucina/pranzo in quanto di altezza utile interna non idonea nonché privo del necessario apporto aeroilluminante. La stessa scala di collegamento a chiocciola tra i piani risulta sottodimensionata rispetto alle normative vigenti in materia.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla scheda catastale e suscettibile di piena legittimazione mediante apposita pratica comunale. **PREZZO BASE € 21.500,00**





- QUESITO n. 5 -



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

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, il titolo di provenienza, le visure storiche 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 unico:



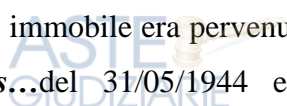
Lotto Unico

L'appartamento, riportato in C.F. di Sarno al foglio 33, part. 153, sub. 1, cat. A/4, pignorato risulta di proprietà della sig.ra ...omissis... (CF ...omissis...) nata a ...omissis... (___) il ...omissis..., Proprietà per 1/1, in virtù di atto di compravendita del Notaio ...omissis...di ...omissis...del 27/06/2007, trascritto il 05/07/2007, ai numeri ...omissis....



La sig.ra ...omissis..., acquistava l'immobile in oggetto dal sig. ...omissis..., nato a ...omissis...il ...omissis....

Al sig. ...omissis...detto immobile era pervenuto per averlo ricevuto in donazione in virtù di atto a rogito Notar ...omissis...del 31/05/1944 e successivo atto di divisione a rogito Notaio ...omissis...del 25/01/1963.



Iscrizione ipoteca volontaria nn.36092/9464 del 5/07/2007 a favore ...omissis...con sede in ...omissis...Via ...omissis..., contro ...omissis....



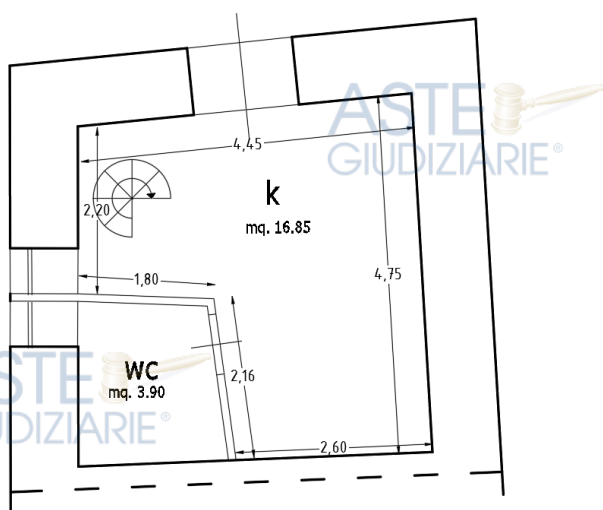
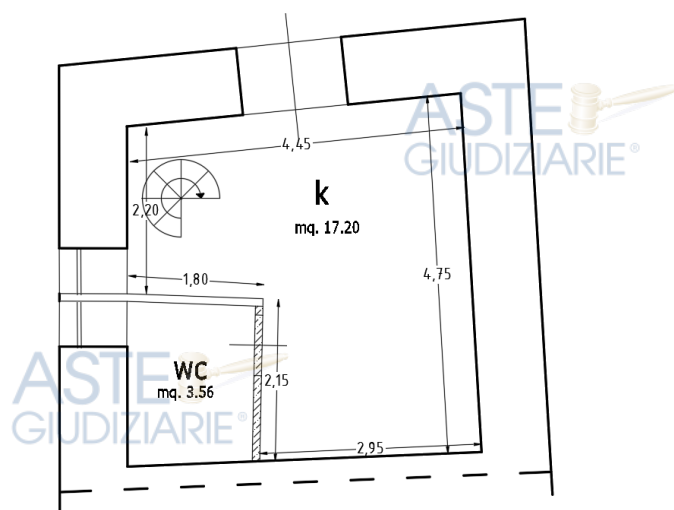
Trascrizione pignoramento nn. ...omissis...del 03/10/2017, a favore di ...omissis..., con sede in ...omissis..., contro ...omissis....



- QUESITO n. 6 -

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

Il sottoscritto in data 09/01/2025, si è recato presso il Comune di Sarno al fine di estrarre eventuale copia della documentazione probante l'eventuale legittimità delle unità immobiliari pignorate ed eventuali successivi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Trattandosi di immobile costruito anteriormente al 01/09/1967 non vi è presenza di alcuna documentazione attestante la sua costruzione né tantomeno arrecante successive manutenzioni. In riferimento alla planimetria catastale si riscontra leggera difformità riguardante il posizionamento della parete del bagno posto al piano terra.

PLANIMETRIA CATASTALE**PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

La piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica **S.C.I.A. in sanatoria** (art. 37 Dpr 380/01) e successivo **DOCFA** catastale, per un importo complessivo di sanzioni amministrative, spese tecniche e diritti di segreteria comunali, pari ad € **3.000,00**





QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato che il bene pignorato costituente il lotto risultava disabitato da notevole tempo né dall'esecutata né da altri soggetti. LIBERO



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 il bene 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 REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Richiesta nuovo contatore ENEL in quanto assente
- Sostituzione misuratore GORI (acqua);
- 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. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 03/10/2017 gravante sull'immobile costituente il lotto unico a favore di *...omissis...*, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 03/10/2017 aL n. *...omissis...*



L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella IS8 - *Masserie storiche isolate in Ambito rurale* - nel vigente P.U.C. approvato dal Comune di Sarno con atto di Consiglio Comunale n.80 del 12/11/2015.

Con riferimento ad altri vincoli e servitù operanti sul territorio, l'edificio non insiste in nessuna fascia di rispetto e non è soggetto ad alcuna servitù.





- 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 riscontrava che il bene oggetto della presente perizia, non è gravato 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 Sarno alla via Masseria Muonzo non grava di alcuna spesa di gestione in quanto trattasi di singola unità immobiliare indipendente. Mentre a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di Nocera Inferiore risulta che per gli immobili in Via Masseria Muonzo (foglio 33 part 153 sub 1) gravano i seguenti provvedimenti emessi:

Situazione debitoria coattiva al 04/04/2025 presso SOGET spa

Pratica	Imposta/anno	Debito
90020150008051613	ICI/2008	292,14
90020150013780009	ICI/2009	173,11
90020150013879372	ICI/2010	170,79
90020170014587249	IMU/2011	168,75
90020220005946345	IMU/2013	298,06
90020230000587508	TASI/2014	106,71
90020230028643277	TASI/2015	108,02
90020230028850309	IMU/2015	289,39
90020230029069461	IMU/2016	287,79
90020230029260923	TASI/2016	87,06

Avvisi notificati e non ancora iscritti a ruolo coattivo***IMU***

Anno 2017 euro 279,00

Anno 2018 euro 284,00

Anno 2019 euro 275,00

TASI

Anno 2017 euro 78,00

Anno 2018 euro 82,00

Anno 2019 euro 74,00

Annualità da accertare¹

IMU anno 2020 euro 242,00

IMU anno 2021 euro 242,00

IMU anno 2022 euro 242,00

IMU anno 2023 euro 242,00

IMU anno 2024 euro 242,00

- 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).

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

Il valore di un immobile può essere definito come "il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima". Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il "metodo sintetico" essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Nocera Inferiore, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona.

La **Superficie Commerciale** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di ¼.

Quindi la Superficie Commerciale del LOTTO 1, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

Superficie Lorda rilevata è pari a circa 92,82 mq

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale dei terrazzi, e della cantinola a quella dell'appartamento.

Inoltre analizzando:

- **Le caratteristiche di localizzazione urbana** (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di



Sarno, in via Masseria Muonzo fraz. Lavorate in posizione periferica.);

- **Le caratteristiche posizionali** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);
- **Le caratteristiche tecnologiche** (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 e mai mantenuto);
- **Le caratteristiche produttive** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

Ed ancora analizzando:

Fattori intrinseci (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

Fattori estrinseci (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

Prezzo Medio..... 250,00 €/mq. (duecentocinquanta/00)

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

Valore STIMA SINTETICA: mq. 92,85 x € 250,00 = € 23.200,00 (ventitremiladuecento)

Stima ANALITICA

Per effettuare questo tipo di stima bisogna fare una premessa fondamentale.

Risulta indispensabile, per rendere, per rendere l'unità immobiliare abitativa conformarla a quanto prevede il Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/01 e s.m.i.) ed i Regolamenti Comunali (PUC e RUEC). Detto ciò, come già ampiamente descritto, allo stato attuale le altezze interne del piano terra (cucina/pranzo e wc) e del piano ammezzato (camera) essendo rispettivamente di mt. 2,40 e mt. 2,05 risultano inferiori ai mt. 2,70 abitativi previsti dal regolamento comunale. Inoltre, la scala a chiocciola di collegamento non è di larghezza idonea ai fini abitativi. Lo stesso rapporto aeroilluminante non che dovrebbe rispecchiare 1/8 della superficie non risulta soddisfatto in tutti gli ambienti, per non parlare della salubrità, della inefficienza dei serramenti e della conformità degli impianti. Anche l'esterno del fabbricato è in continuità di quanto riscontrato all'interno, in condizioni di degrado degli intonaci e delle murature. Lo stato dei luoghi visionato, di conseguenza non ha la possibilità di accogliere un appartamento destinato a civile abitazione che risponda ai requisiti minimi ed abbia una cucina/pranzo una camera da letto ed un servizio igienico. Alla luce di tutto ciò premesso si necessita di una rimodulazione dell'unità abitativa garantendo, innanzitutto, le altezze necessarie minime presenti solo al piano primo mentre, il piano terra potrebbe ospitare solo ed esclusivamente un vano wc e/o accessori (ripostiglio, lavanderia e simili) ed il piano ammezzato sarebbe adibito anch'esso a vano accessori. Tenuto conto tutto ciò e dei fattori intrinseci ed estrinseci esposti nella stima

SINTETICA:

Determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.

Esso è presunto essendo l'immobile in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che **l'affitto è di € 238,00**. *Sapendo che per le abitazioni civili in pessimo stato il costo nel Comune di Sarno in località Fraz. Lavorate è pari a circa 2,72 €/mq (valore minimo del borsino immobiliare) mentre è pari a 2,40 €/mq (valore minimo OMI). Facendo una media dei due otterremo 2,56 €/mq e sapendo che l'appartamento misura commercialmente poco meno di 93,00 mq, avremo che:*

2,56 €/mq x 93mq=238,00 euro mensili (allegato n.8). L'appartamento è indipendente con accesso da corte comune su Via Masseria Muonzo, si presenta in condizioni fatiscenti, si ritiene che il prezzo possa essere 230,00 euro mensili.

Quindi:

$$R = \text{€ } 230,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.760,00 \text{ (fitto lordo annuo)}$$

Determinazione delle Spese medie annue.

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- Lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)..... 4 %
- Sfitto e insolvidità..... 3 %
- Imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)..... 20 %
- Spese di gestione..... 2 %

Spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il 29 %

$$S = R \times 0,29 = \text{€ } 2.760,00 \times 0,29 = \text{€ } 800,00$$

Determinazione del **Bf** da capitalizzare.

il **Bf** si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$Bf = R - S = \text{€ } 2.760,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 1.960,00$$

Scelta del saggio di capitalizzazione (**rm**) e risoluzione della relativa formula.

Il **Valore capitale (V)** è dato da $V = Bf / rm$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario **Bf**, cioè dividendolo per **rm**, è possibile conoscere il valore del capitale **V** capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione **rm**. Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5%**. Determinato in base a:

Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato. Una volta determinato il valore **V** dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

- I. Caratteristica di Localizzazione urbana** (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) + **0,30%**
- II. Caratteristiche posizionali** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà) + **0,30%**

III. Caratteristiche tecnologiche (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) + **0,30 %**

IV. Caratteristiche produttive (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) + **0,30 %**

Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$r = rm + \Delta rI + \Delta rII + \Delta rIII + \Delta rIV$$

$$r = 2,50 \% + 0,30 \% + 0,30 \% + 0,30 \% + 0,30 \% = \mathbf{3,7 \%}$$

Quindi:

$$V = Bf / rm = \text{€ } 1.960,00 / 0,037 = \mathbf{\text{€ } 52.972,00}$$

A questo importo dovrà sottrarsi il valore degli interventi necessari per rendere l'unità immobiliare abitabile in conformità di quanto previsto per legge. E precisamente,

S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE per :

- Sostituzione scala a chiocciola in quanto non a norma consistente nello smontaggio dell'esistente, il taglio di parte del solaio del piano ammezzato ed il riposizionamento di idonea scala previo calcolo strutturale da inoltrare alla piattaforma del Genio Civile regione Campania, per un costo totale stimato dal sottoscritto comprensivo di oneri e spese tecniche e di collaudo pari ad..... **€ 6.000,00**
- Manutenzione straordinaria consistente nel:
 1. rifacimento, al piano terra degli intonaci e trattamento con prodotti specifici contro la risalita dell'umidità, per un costo totale stimato dal sottoscritto comprensivo di oneri per lo smaltimento pari ad..... **€ 2.500,00**
 2. sostituzione dei serramenti esterni e del portoncino di ingresso compresa modifica degli stesi per un corretto rapporto aeroilluminante, per un costo totale stimato dal sottoscritto comprensivo di oneri per lo smaltimento pari ad..... **€ 5.000,00**
 3. rifacimento completo degli impianti idrico, riscaldamento, raffrescamento, elettrico e gas comprensivo di certificazioni e lavori edili, per un costo totale stimato dal sottoscritto comprensivo di oneri per lo smaltimento pari ad..... **€ 6.500,00**
 4. rifacimento completo del servizio igienico completo di sanitari pavimenti e rivestimenti per un costo totale stimato dal sottoscritto comprensivo di oneri per lo smaltimento pari ad..... **€ 5.000,00**

5. installazione porta di accesso al locale wc, non presente al momento del sopralluogo, per un costo totale stimato dal sottoscritto pari ad..... € **300,00**
6. pitturazione totale dell'immobile comprensivo di fondo isolante per un costo totale stimato dal sottoscritto pari ad..... € **3.000,00**
7. spese tecnica per autorizzazione urbanistica (SCIA alternativa al P. di C.), direzione lavori, sicurezza, pratica catastale (DOCFA), pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) comprensive di oneri professionali pari ad..... € **4.500,00**

Quindi, sottratte al valore (V) le necessarie spese gravanti per renderlo idoneo all'uso, il valore risultante sarà pari a:

	€ 52.972,00 (V) –
	€ 6.000,00 –
	€ 2.500,00 –
	€ 5.000,00 –
	€ 6.500,00 –
	€ 5.000,00 –
	€ 300,00 –
	€ 3.000,00 –
	<u>€ 4.500,00=</u>
TOTALE	€ 20.172,00

Ricapitolando:

- valore ricavato da "stima sintetica"..... € 23.200,00
- valore ricavato da "stima analitica"..... € 20.172,00

media tra le due valutazioni:

$$(\text{€ } 23.200,00 + \text{€ } 20.172,00) / 2 = \text{€ } 21.686,00$$

**VALORE, PER APPROSSIMAZIONE, DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI PERIZIA**

€ 21.500,00 (ventimila/00)





- QUESITO n. 13 -

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

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà della debitrice.



- QUESITO n. 14 -



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



Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dei comuni di Sarno i seguenti certificati dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutata è residente in *...omissis...* alla via *...omissis...*, non presso l'immobile oggetto di pignoramento.
- Certificati Anagrafici di Stato Civile dal quale si evince che l'esecutata è coniugata con *...omissis...* in regime patrimoniale di *...omissis...*



Sarno, lì 10/04/2025



il C.T.U.
Ing. Massimiliano Mancuso

Riepilogo degli allegati:

- N.1 – planimetria stato attuale
- N.2 – documentazione fotografica
- N.3 – planimetria catastale

