

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



1<sup>^</sup> SEZIONE CIVILE



ILL.MO DOTT. LUIGI BOBBIO  
PERIZIA DI STIMA  
IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 216/2014 Ruolo Generale Esecuzioni

*parte creditrice*



E

*parte debitrice*

OMISSIONIS

Il C.T.U.  
Ing. Ciarletta Michele  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **PARTE I: Consulenza**

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 1. Premessa .....                    | pag. 3 |
| 2. Svolgimento delle operazioni..... | pag. 5 |
| 3. Risposte ai quesiti .....         | pag. 7 |



## **PARTE II: Allegati**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Certificazioni catastali;
- 3) Stralcio di mappa e planimetria catastale;
- 4) Ispezioni ipotecarie;
- 5) Titoli di provenienza;
- 6) Certificati: residenza, famiglia, matrimonio, civile;
- 7) Titoli edilizi e grafici di progetto fabbricato;
- 8) Autorizzazione di abitabilità fabbricato;
- 9) Elaborati grafici di rilievo (Tavv. nn.1-2-3);
- 10) Spese di gestione dell'immobile;
- 11) Documentazione fotografica, n°12 foto a colori;
- 12 ) Attestazione invio della relazione;
- 13) Compenso e spese ctu.



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ciarletta Michele, iscritto nel registro dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore con data 1 giugno 2000, nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico di Ufficio per la stima di cui all'oggetto con ordinanza del 23.07.2021 e giuramento del 05.08.2021, riferisce su quanto accertato, elaborato e dedotto in merito alla valutazione dei beni di proprietà della parte debitrice **omissis** in riferimento ai sottoelencati quesiti:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
12. Procedere alla valutazione dei beni.
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati per la sola quota.

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



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto esperto ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi, enti competenti e terzi; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- **26.07.2021:** acquisizione telematica del fascicolo di causa e di tutta la documentazione in esso presente;
- **05.08.2021:** giuramento per via telematica;
- **11.08.2021:** accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno - Servizi Catastali, per richiesta ed acquisizione di aggiornate visure e planimetrie catastali dell'immobile d'interesse;
- **25.08.2021:** inizio delle operazioni peritali svoltesi preso l'immobile staggito. In tale occasione alla presenza del sottoscritto ctu e degli intervenuti, veniva esposto che era ancora possibile evitare la vendita del bene contattando gli avvocati degli aventi diritto nella procedura con i quali si poteva concordare il pagamento del debito nel più breve tempo possibile. L'esecutato veniva avvisato che non doveva ostacolare le operazioni del custode e del ctu, che doveva rendere disponibile l'immobile per le necessarie operazioni di rilievo.

Ciò detto, il sottoscritto esperto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento situato al piano secondo di un fabbricato condominiale. Sono

state rilevate, per quanto possibile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura e degli impianti presenti. Sono state anche visionate e fotografate le parti comuni dell'intero fabbricato e l'esterno dello stesso. Per completezza è stato eseguito anche un rilevo di massima dei beni mobili presenti nell'unità abitativa. Le operazioni di rilievo peritale, si sono concluse con la stesura del verbale di sopralluogo e sono state, quindi, chiuse alle ore 11,30.

- **15.12.2021:** accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani, per estrarre copia dell'eventuale documentazione tecnica presente in atti presso l'archivio del Comune inerente richieste e/o autorizzazioni edilizie e/o condoni riguardanti l'immobile di interesse, della relativa dichiarazione di agibilità.

- **29/12/2021:** Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare con lo scopo di effettuare le opportune ispezioni ipotecarie relative al soggetto esegutato e all'immobile di interesse.

Altre indagini sono state realizzate, in altre date, presso uffici pubblici e operatori del settore immobiliare per raccogliere altri documenti dell'immobile da stimare per meglio identificarne le caratteristiche, per fini di calcoli estimativi, per fini di vendita e per quant'altro richiesto dal G.E.

Alla luce delle operazioni descritte nel precedente paragrafo 2 e della documentazione appena elencata, si ritengono acquisiti tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico. Si procede, pertanto, a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice nel mandato.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Controllo Preliminare** - Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In atti di causa è presente una certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa **omissis**, Notaio in Milano, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (09/10/2014), che descrive in dapprima il bene pignorato, giusto come è riportato nell'atto di pignoramento, poi narra i passaggi ipotecari dello stesso a partire dagli atti di compravendita delle quote di nuda proprietà ed infine descrive le formalità pregiudizievoli contro la parte esecutata. La documentazione in atti, di cui si è estratta copia telematica, è stata attentamente esaminata dal sottoscritto al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.; in particolare, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, è stato possibile accettare quanto di seguito riportato:

**• TIPOLOGIA DEI BENI PIGNORATI, UBICAZIONE E DATI CATASTALI.**

Trattasi dei seguenti beni:

- **Appartamento** ubicato nel Comune di Pagani alla Via Viale Trieste n. 34, riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio n. 9, particella 4368, subalterno 16, categoria A/2, classe 3, piano 2°, vani 6,5, rendita euro 604,25.

In merito alla provenienza del bene pignorato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata in atti risale sino all'atto di acquisito derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento. Si precisa altresì che dall'esame della documentazione depositata in atti, il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico. Dall'esame della certificazione notarile si rileva che sono stati riportati i dati catastali attuali e non quelli storici dell'immobile pignorato. Il creditore

procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto c.t.u. ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio e dell'estratto di matrimonio dell'esecutato.

In conclusione la documentazione prevista dall'art. 567 del cod. proc. civ. depositata agli atti ed allegata all'istanza di vendita risulta idonea ed è rappresentata dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



**3.1 - Quesito n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento attualmente ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla Via Viale Trieste n. 34, composto da un piano terra adibito a negozi, sette piani fuori terra adibiti ad abitazione civile, un piano seminterrato adibito a box e infine l'ultimo piano (ottavo) adibito a locali deposito. L'immobile, al momento dell'atto di pignoramento, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al foglio n. 9, particella n. 4368, sub 16, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale di 152,00mq, rendita € 604,25, intesto alla ditta **omissis**, piena proprietà (1/1).



**Fig. n.1 - Sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo

favore.

In merito alla modalità di vendita più vantaggiosa del bene pignorato, in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, in considerazione della natura del bene e delle sue caratteristiche, si procede nella formazione di un lotto unico.

L'appartamento oggetto di pignoramento e facente parte di un unico lotto, confina a est con ballatoio comune, a nord con viale Trieste, ad ovest con altra proprietà.

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

Il lotto è composto da un unico bene consistente in un appartamento a destinazione residenziale ubicato nel Comune di Pagani alla Via Viale Trieste n.34, piano secondo, interno numero dodici. L'immobile da stimare è inserito all'interno di un edificio condominiale costituito da un piano interrato, un piano

terra e otto piani fuori terra, costruito verso la fine degli anni sessanta con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. All'appartamento si

accede, dopo aver varcato il portone d'ingresso del palazzo civico n. 34, tramite la porta situata alla sinistra del pianerottolo del secondo piano di sbarco della scala. Come si nota dalla planimetria di rilievo, allegata alla relazione, esso è composto da un ingresso, attraverso il quale si può accedere all'ambiente soggiorno-cucina ed a un corridoio dove sono dislocati i vari ambienti.

Procedendo in direzione est-ovest sono situati sul lato sinistro, il secondo ingresso al locale cucina-soggiorno, un locale w.c. e la camera da letto (n.1).

Procedendo sempre in direzione est-ovest del corridoio sono dislocati sul lato destro, due camere da letto (n.2 e n. 3). Completano l'appartamento due balconate rispettivamente sul lato nord e sul lato sud, quest'ultima è stata chiusa con una struttura in alluminio e vetrata, due locali ripostigli, il primo situato sul lato destro dell'ingresso e il secondo alla fine del corridoio (lato ovest).

Dalle ricerche effettuate in collaborazione con l'amministratore pro tempore del condominio terzo Palazzo Coppola, per l'appartamento oggetto di trattazione non risultano millesimi di parti comuni, né tantomeno dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino, ecc.).

Lo stabile è stato edificato verso la fine degli anni sessanta ed è costituito da una

struttura portante in calcestruzzo cementizio armato del tipo intelaiata tridimensionale formata da pilastri, travi e solai piani. I muri perimetrali, e i tramezzi interni sono realizzati in laterizio di vario spessore e sono ricoperti di intonaco civile e tinteggiati con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in legno e alluminio (doppio infisso) e sono costituiti da invetriate interne e da persiane esterne in mediocre stato di conservazione. Le facciate e gli aggetti dei balconi necessitano d'intervento di manutenzione considerato il distacco dell'intonaco da varie parti della superficie. Gli impianti condominiali presenti sono quello citofonico, dell'acqua potabile, del gas e di scarico delle acque reflue. E' presente l'impianto dell'ascensore. All'interno, l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, come mostrano le foto sottostanti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica smaltata; gli igienici e la rubinetteria sono di tipo ordinario come le porte che sono in legno a pannelli chiusi. La tinteggiatura delle pareti si presenta in discrete condizioni. Gli impianti presenti sono: elettrico, gas, idrico, riscaldamento alimentato con caldaia autonoma, condizionamento dell'aria. L'appartamento oggetto di stima è privo di pertinenze.

Nelle immediate vicinanze vi sono i servizi primari, centri di culto e attività commerciali di vario genere. I molteplici insediamenti residenziali presenti in zona, in parte di vecchia costruzione i cui piani terra sono adibiti ad attività commerciali, sono utilizzati in massima parte per abitazioni.

L'immobile è posto in zona pressoché centrale del Comune di Pagani ed è distante pochi centinaia di metri dai centri strategici del paese.

L'immobile in oggetto rientra nella categoria di opere per cui è obbligatorio la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della legge

03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n.63 del 04/06/2013. Dagli atti reperiti e dalle informazioni assunte, non è emersa alcuna certificazione energetica. Il costo per la redazione di tale certificazione è pari ad euro 250,00 compresi oneri fiscali.

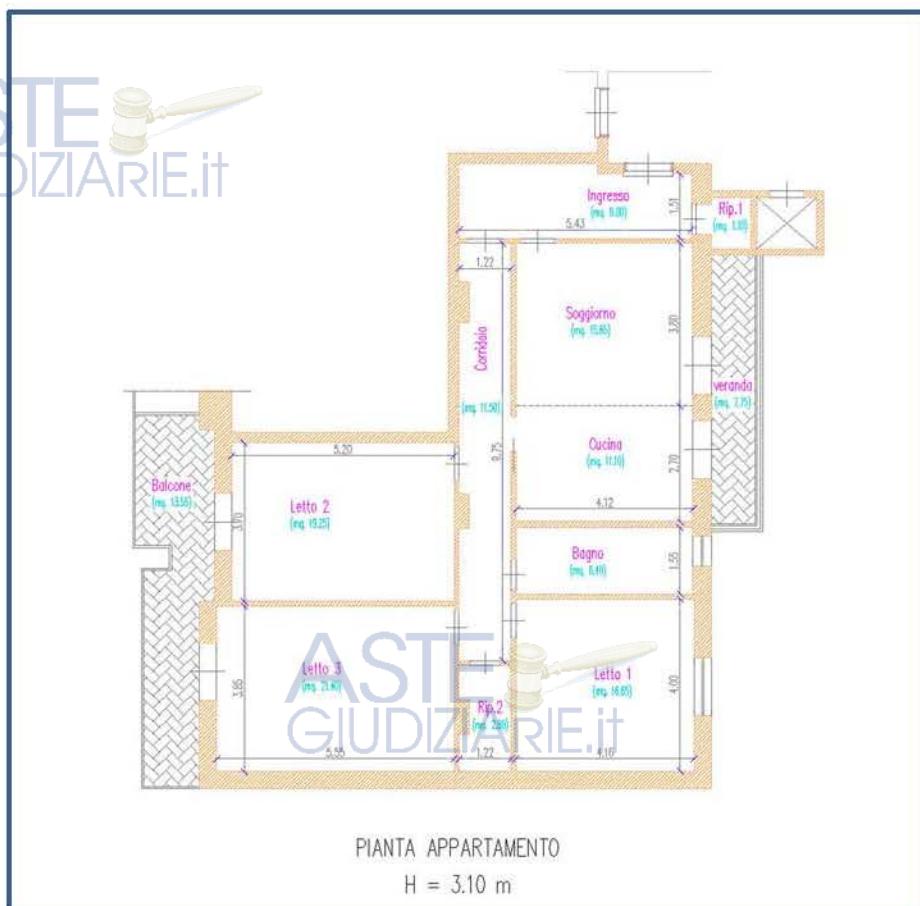


Fig. n.2 - Planimetria dello stato reale dei luoghi

Segue documentazione fotografica.

Foto n.1 - Prospetto lato nord



Foto n.2 - Pianerottolo secondo piano



Foto n.3 - Ingresso



Foto n.4 - Corridoio



Foto n.5 - Camera n.1 (lato nord)



Foto n.6 - Camera n.3 (lato nord)



Foto n.7 - Camera n.3 (lato nord)

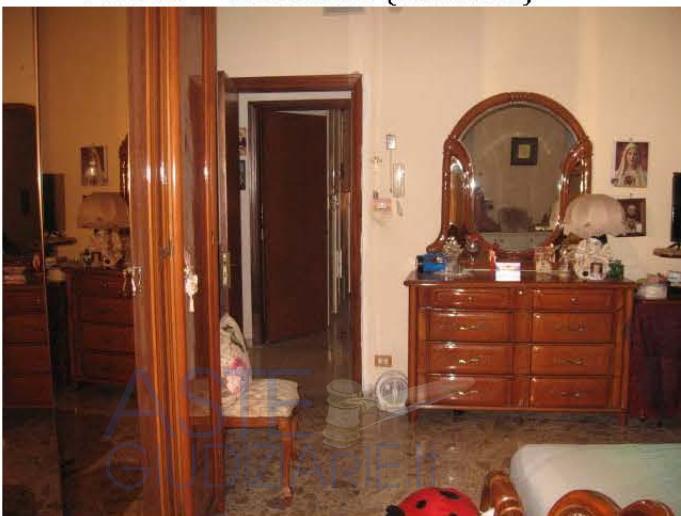


Foto n.8 - Camera n.2 (lato sud)



Foto n.9 - Bagno



Foto n.10 - Cucina-soggiorno

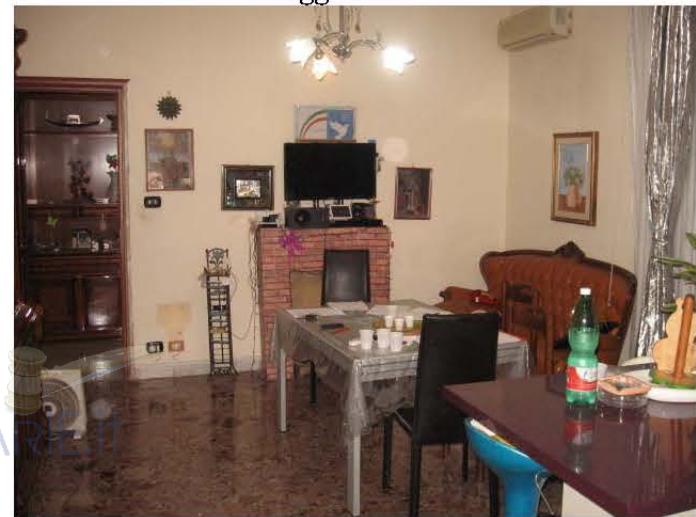


Foto n.11 - Cucina-soggiorno



Foto n. 12 - Balcone lato sud



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

L'appartamento è attualmente distinto nel Catasto Fabbricati di Pagani (SA) con i seguenti dati:

- foglio n.9, particella n.4368, subalterno n. 16, categoria A/2, Classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 146 m<sup>2</sup>, rendita euro 604,25.

**Storia Catastale**

1. Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico **30/06/1987**: foglio n.9, particella n.4368, subalterno n. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 2.249, indirizzo: viale Trieste piano 2, interno 12.

2. Situazione dell'unità immobiliare dal **01/01/1992 variazioni del quadro tariffario**: foglio n.9, particella n.4368, subalterno n. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25, indirizzo: viale Trieste piano 2 interno 12.

3. Situazione dell'unità immobiliare dal **09/11/2015 variazioni: inserimento in visura dei dati di superficie**: foglio n.9, particella n.4368, subalterno n. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 146 m<sup>2</sup>, rendita euro 604,25, indirizzo: viale Trieste piano 2 interno 12.

4. Unità immobiliare dal **11/11/2015 variazioni toponomastica derivante da aggiornamento ansc**: foglio n.9, particella n.4368, subalterno n. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 146 m<sup>2</sup>, rendita euro 604,25,, indirizzo: via viale Trieste piano 2 interno 12.

5. Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30/06/1987):

**omissis** nata a Pagani (SA) il [REDACTED] proprietaria 1/1 fino al 16/04/2007.

6. Situazione degli intestati dal 16/04/2007:

1) **omissis** nato a Pagani il [REDACTED] proprietà per 1/3;

2) **omissis** nato a Pagani il [REDACTED] proprietà per 1/3;

3) **omissis** nata a Pagani il [REDACTED] proprietà per 1/3;

Istrumento (atto pubblico) del 16/04/2007, trascrizione in atti dal 09/05/2007

repertorio n.: 91255, rogante: **omissis** sede: Pagani registrazione sede:

donazione accettata (n. 15468.1/2007).

1) **omissis** nato a Pagani il [REDACTED] proprietà per 1/1;

Istrumento (atto pubblico) del 16/04/2007, trascrizione in atti dal 09/05/2007

repertorio n.: 91256, rogante: **omissis** sede: Pagani registrazione sede:

divisione (n. 15469.1/2007).

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto e donazione, corrispondono con i dati catastali.

Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente al bene oggetto di pignoramento, sono state rilevate delle difformità. Tale difformità riguardano l'ambiente cucina-soggiorno dove la parete divisoria dei due ambienti è stata demolita e realizzato un unico locale. E' stato chiuso il vano porta che dal corridoio dava accesso al locale soggiorno ed è stata realizzata un nuovo vano porta situato nell'ingresso che dà accesso all'ambiente soggiorno-cucina. Infine il balcone lato sud è stato chiuso con una struttura in alluminio e vetrata con infissi

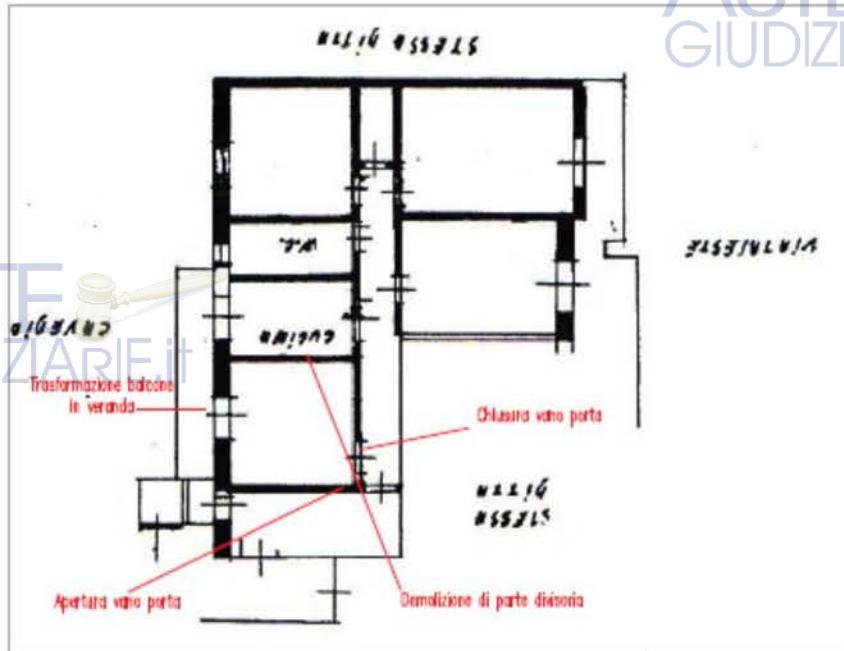


Figura n.3 - Indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.

I costi per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso oneri fiscali) ammontano ad euro 800,00.

**3.4 - Quesito n. 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un unico lotto: piena proprietà (1/1) di appartamento ubicato in Pagani (SA) alla Via Viale Trieste n.34, piano secondo, interno n.12. L'appartamento è composto da un ingresso, due ripostigli, un ambiente cucina-soggiorno, un locale bagno, tre camere servite da un disimpegno e due balconi con affaccio rispettivamente lato nord (via viale Trieste) e lato sud. L'immobile confina a est con ballatoio comune, a nord con viale Trieste, ad ovest con altra proprietà. L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pagani al foglio n.9 particella 4368 subalterno n. 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di modeste difformità riscontrate in ordine alla realizzazione di un unico ambiente cucina-soggiorno, l'apertura di nuovo vano porta e la chiusura a tutta altezza del balcone lato sud con una struttura in alluminio. Il fabbricato ove è situato l'appartamento in trattazione è stato edificato con licenza edilizia n. 191 del 31 agosto 1968 rilasciata dal Sindaco di Pagani. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici dello stato di progetto, ad eccezione di una diversa distribuzione di alcuni ambienti. E' stato realizzato un unico ambiente cucina -soggiorno mediante la demolizione della parete divisoria, sono stati realizzati due locali ripostiglio rispettivamente in fondo al corridoio (lato ovest) e sul lato destro del vano ingresso, è stata incrementata la superficie della camera che affaccia sul lato nord. Infine il balcone che prospetta sul lato sud è stato chiuso a tutta altezza con una struttura in alluminio e vetrata, è stato realizzato un prolungamento del balcone lato nord e trasformata la finestra in finestra-balcone.

**Prezzo base euro 150.000,00.**

**3.5 - Quesito n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Al sig. **omissis** nato a Pagani (SA) i [REDACTED] l'immobile è pervenuto giusto i seguenti titoli e precisamente:

- con atto di donazione a rogito notaio **omissis** di Pagani del 16/04/2007, rep. 91255/33870, trascritto il giorno 08/05/2007 ai nn. 24949/15468 e successivo atto di divisione a rogito del medesimo notaio **omissis** del 16/04/2007, rep. 91256/33871, trascritto il giorno 08/05/2007 ai nn. 24950/15469;
- precedentemente l'immobile risultava di proprietà della sig.ra **omissis** nata a Pagani (SA) il giorno [REDACTED] giusto atto di compravendita a rogito notaio **omissis** di Angri del 04/06/1984, registrato a Salerno il 25/06/1984 al n. 7871 e trascritto il 12/06/1984 ai nn. 15307/12961.



**3.6 - Quesito n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pagani, è emerso che l'immobile ove è situato l'appartamento in trattazione è stato edificato in seguito al rilascio di regolare licenza edilizia n.191 del 31 agosto 1968. La licenza edilizia fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani al sig. **omissis** per la costruzione in viale Trieste di un fabbricato per civili abitazioni composto di piani sette e per complessivi n. 203 vani, con l'obbligo del rispetto della legge n. 2229 del 16/11/1939 e delle prescrizioni che imposte dal comando dei Vigili del Fuoco.

L'epoca di realizzazione del fabbricato ove è situato l'appartamento in trattazione, da indagine eseguite presso il Comune di Pagani, risale alla fine degli anni sessanta e inizio anni settanta.

Dal confronto dei grafici di progetto allegati alla licenza edilizia, con lo stato di fatto dell'appartamento oggetto di trattazione, si evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti interni. In particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) è stato realizzato un unico ambiente cucina-soggiorno mediante la demolizione della parete divisoria;
- 2) in fondo al corridoio (lato ovest) è stato realizzato un locale ripostiglio (n.2), demolendo la parete divisoria delle due camere da letto (n.1 e n. 3);
- 3) è stata incrementata la superficie della camera da letto (n.2) demolendo il locale ripostiglio;
- 4) il balcone che prospetta sul lato sud è stato chiuso a tutta altezza con una struttura in alluminio con vetrata;
- 5) è stato realizzato un altro ripostiglio (n.1) sul lato destro del vano ingresso;

6) è stato realizzato un prolungamento del balcone lato nord e trasformata la finestra in finestra-balcone. In riferimento a quest'ultimo abuso è stata rilasciata dal comune di Pagani una variante in sanatoria approvata dalla Commissione Edilizia in data 11/01/1972, di cui non si è trovata nessuna traccia.

Le altre difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii. mediante la presentazione presso lo S.U.E. del Comune di Pagani di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività). I costi per la presentazione della pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, comprese le spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.), spese tecniche (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) ammontano ad euro 2.500,00.

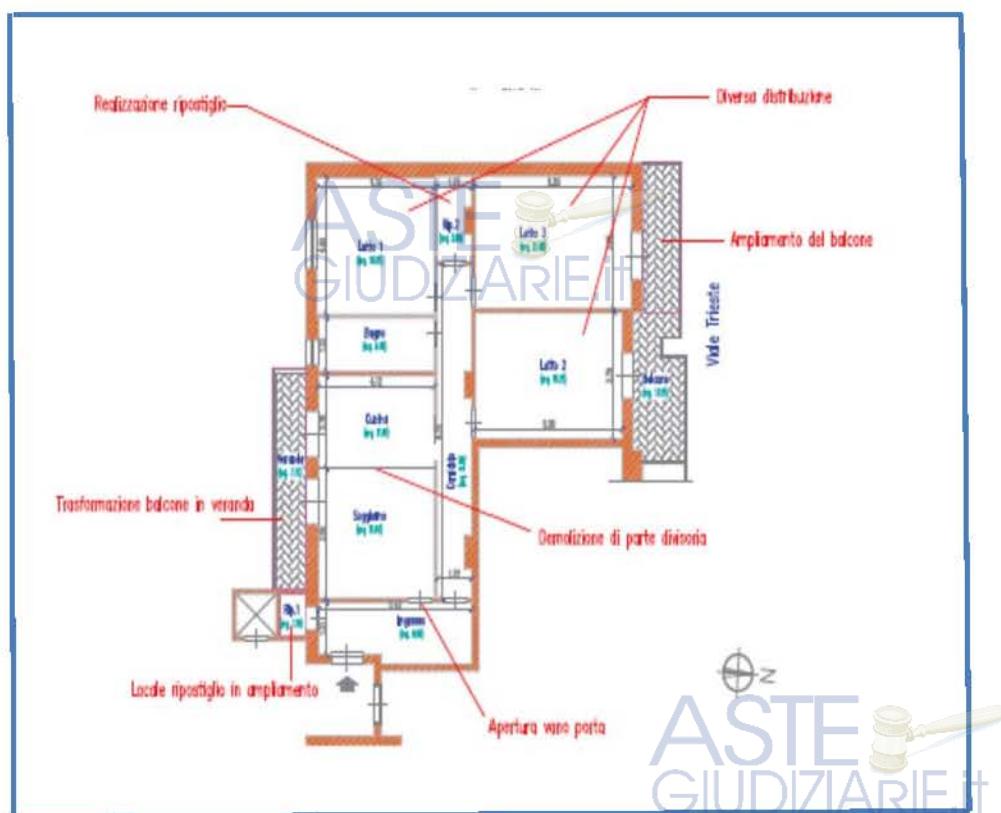


Figura n.4 - Indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alla planimetria di progetto.

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Pagani lo scrivente ha accertato l'esistenza dell'attestazione di abitabilità per il fabbricato e dell'appartamento oggetto di trattazione. L'abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani il 14 gennaio 1972, tenuto conto dei seguenti documenti:

- certificato d'uso del fabbricato rilasciato dal Prefetto di Salerno in data 25/03/1971 n. 6547 Div. 4°;
- parere favorevole espresso dal Comando Vigili del Fuoco di Salerno espresso con nota 03/11/1971 n. 14419/PI/I2;
- relazione favorevole espressa dall'Ufficio Sanitario datata 31/08/1971, dalla quale si rileva che tutti gli ambienti risultano sufficientemente prosciugati ed areati e che allo smaltimento dei liquami luridi si è provveduto come in sede di progettazione incanalando i liquami stessi nella fogna comunale a mezzo vasca settica;
- variante in sanatoria approvata dalla Commissione Edilizia in data 11/01/1972, riguardante i balconi del prospetto nord, migliorando l'estetica della facciata stessa.

Urbanisticamente l'edificio e quindi l'appartamento oggetto di trattazione ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pagani in zona "A2

- vecchi insediamenti", soggetta al Piano di Recupero, il quale identifica la particella interessata come "area libera" dove, ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione dello stesso piano, le aree libere restano indelicate.

Il fabbricato è interessato dalla categoria d'intervento "Manutenzione ordinaria e straordinaria".



**3.7 - Quesito n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile di interesse in data 25.08.2021, come risulta anche dal verbale di sopralluogo redatto in quella occasione insieme al custode giudiziario, è stato possibile constatare che l'appartamento sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Viale Trieste n. 34, oggetto di pignoramento, è nel possesso della sig. [REDACTED] che ci vive con il proprio nucleo familiare dove è residente. La famiglia è composta da:

- **omissis**, nata a Cava dé Tirreni (SA) il [REDACTED] (moglie del debitore esecutato);
- **omissis** nato a Nocera Inferiore (SA) il [REDACTED] (figlio del debitore esecutato);
- **omissis** nato a Nocera Inferiore (SA) il [REDACTED] (figlio del debitore esecutato).

**3.8 - Quesito n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Nel successivo elenco si riporta, in maniera sintetica, l'indicazione dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

- Pendenza di altre procedure esecutive sui medesimi beni → Nessuna
- Pendenza di procedimenti giudiziali civili sui medesimi beni → Nessuno
- Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale → Nessuno
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici → Nessuno.
- Esistenza di regolamento condominiale → No.
- Atti impositivi di servitù → Nessuno.

Nelle successive sezioni (A e B) sono indicati gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- 1) Domande giudiziali → Nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura → Nessuno.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge → Nessuno.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale → Nessuno
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo → Nessuno.

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

1) Ipoteca volontaria iscritta a favore di Barclays Bank plc in data 23/07/2010 ai nn. 32182/7026; ipoteca di 238.500,00 €, accesa in virtù di contratto di mutuo per notaio **omissis** di Salerno, in data 16/07/2010, rep. 66404/28305;

2) Trascrizione di pignoramento in data 09/10/2014, ai nn. 33184/27765 a favore di Barclays Bank Plc, in forza di atto di pignoramento notificato in data 31/07/2014.

3) Difformità urbanistico-edilizie → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto si sono riscontrate le seguenti difformità:

1) è stato realizzato un unico ambiente cucina-soggiorno mediante la demolizione della parete divisoria;

2) in fondo al corridoio (lato ovest) è stato realizzato un locale ripostiglio (n.2), demolendo la parete divisoria delle due camere da letto (n.1 e n. 3);

3) è stata incrementata la superficie della camera da letto (n.2) demolendo il locale ripostiglio;

4) il balcone che prospetta sul lato sud è stato chiuso a tutta altezza con una struttura in alluminio con interposte vetrate;

5) è stato realizzato un altro ripostiglio (n.1) sul lato destro del vano ingresso

6) è stato realizzato un prolungamento del balcone lato nord e trasformata la finestra in finestra-balcone.

Attualmente non si è proceduto alla regolarizzazione di tali difformità. Si precisa che il costo per eliminare le difformità urbanistiche-edilizie, ammonta ad euro 2.500,00. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

4) Difformità catastali → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) la parete divisoria che divideva i due ambienti cucina-soggiorno è stata demolita e realizzato un unico locale;
- 2) è stato chiuso il vano porta che dal corridoio dava accesso al locale soggiorno ed è stata realizzata un nuovo vano porta situato nell'ingresso che dà accesso all'ambiente soggiorno-cucina;
- 3) il balcone lato sud è stato chiuso con una struttura in alluminio e vetrate con infissi apribili.

Attualmente non si è proceduto alla regolarizzazione di tali difformità. Si precisa che il costo per eliminare le difformità catastali, ammonta ad euro 800,00. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

**3.9- Quesito n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Pagani, l'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali e l'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale della Campania, l'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

**3.10 - Quesito n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il sottoscritto ctu ha verificato che l'immobile in esame non è gravato né da censo, né da livello o uso civico.

**3.11 - Quesito n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'appartamento oggetto di trattazione è ubicato all'interno di un palazzo condominiale, denominato "Condominio Terzo Palazzo Coppola", ubicato in Pagani (SA), alla Via Viale Trieste n. 34. Dalle informazioni reperite presso lo studio dell'amministratore pro tempore del condominio terzo palazzo Coppola risulta, in riferimento all'immobile pignorato, che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta ad euro 306,41;
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute → studio di fattibilità al super bonus 110%;
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (maggio 2021- dicembre 2021) ammontano ad euro 204,00 a carico del sig. **omissis**;
- relativamente al cespite pignorato, non risultano altri procedimenti giudiziari in corso.



### **3.12 - Quesito n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.**

Per la determinazione del più probabile valore da assegnare al lotto testé descritto sono state effettuate analisi del mercato immobiliare della zona di Pagani presso uffici e operatori del settore, privati proprietari, ricerche economiche attraverso pubblicazioni specialistiche (borsino immobiliare) e presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno nella sua banca dati OMI.

In particolare agli operatori immobiliari interpellati è stata sottoposta a visione la seguente documentazione identificativa degl'immobili di interesse:

- planimetria toponomastica della zona con individuazione dell'unità abitativa oggetto di stima;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto dell'unità abitativa di interesse, con indicazione della suddivisione interna e delle superfici utili, nette e lorde;
- rilievo fotografico dello stato dei luoghi, dell'unità abitativa oggetto di stima;
- planimetria e dati catastali dell'immobile di interesse.

Come possibile verificare dall'esame delle indagini condotte e riportate in seguito, poiché i valori attribuiti dalle agenzie al bene oggetto di stima non si discostano tra loro in modo significativo, come valore finale è stato considerato quello medio da essi derivante. I risultati della valutazione forniti sono riportati in forma sintetica e schematica nella successiva tabella.

**TABELLA - A -**

NOMINATIVO AGENZIA		VALORI MIN/MAX [€/m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGIA IMMOBILE
1.	Evolvo Consulting Srl Via A. de Gasperi - Pagani	1.300,00/1.500,00	Abitazione Civile
2.	L.E.O. Immobiliare Via S. Domenico - Pagani	1.200,00/1.300,00	Abitazione Civile
3.	Siman Servizi Immobiliari Via N. Pagano - Pagani	1.100,00/1.300,00	Abitazione Civile
4.	Mi. Ru. Immobiliare C.so E. Padovano - Pagani	1.200,00/1.5000,00	Abitazione Civile
5.	Gabetti Franchising Via A. De Gasperi - Pagani	1.200,00/1.400,00	Abitazione Civile

I giudizi forniti dalle agenzie fanno riferimento al numero di vani dell'immobile e alla superficie lorda in rapporto all'attuale stato in cui si trova l'immobile di interesse, nonché dell'attuale stato di attività del mercato immobiliare della zona di ubicazione (domanda e offerta) e dei molteplici fattori che su quest'ultimo influiscono. Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento si è fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Si riportano di seguito i valori unitari:

**TABELLA - B -**

AGENZIA DELLE ENTRATE				
BANCA DATA DELLE QUOTAZIONE IMMOBILIARI				
Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato(€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.050,00	1.300,00	L
Abitazioni tipo economico	Normale	800,00	1.200,00	L

La tabella riporta le quotazioni immobiliari, estrapolati dalla banca data delle Agenzie delle Entrate, riferite all'anno 2020 secondo semestre Comune di Pagani zona centrale, dove ricade l'appartamento oggetto di trattazione. In particolare lo stato conservativo degli immobili si riferisce a quello più frequente di zona, cioè normale. Il valore di mercato espresso in €/mq è riferito alla superficie lorda dell'immobile. La tipologia prevalente degli immobili che ricadono nella zona dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima è quella di abitazioni civili con destinazione residenziale. Assunte, quindi, tutte le informazioni necessarie e valutate opportunamente le caratteristiche intrinseche dell'appartamento (rifiniture, stato di manutenzione, luminosità, disposizione degli ambienti, impianti, accessori, ecc.), considerato lo scopo della stima, tenuto conto che nella zona di Pagani attualmente esiste un normale mercato locativo e di compravendita di appartamenti, appare adeguato determinare il valore del lotto, in ottemperanza ai canoni della teoria estimativa, con procedura sintetico-comparativa. In particolare, nella valutazione si tiene, quindi, conto dei seguenti parametri:

- parametri zonali, intesi nel senso della qualificazione conferita da un insieme di caratteristiche, quali la localizzazione del cespite, la efficiente funzionalità della rete viaria circostante, le potenzialità di tutti i servizi a varia connotazione di indispensabilità, le infrastrutture tecnologiche esterne presenti, quali la rete elettrica, telefonica, idrica, metano, fognaria, la destinazione urbanistica della zona con i parametri di intervento e i vincoli;

- parametri costruttivi, intesi nel senso della qualificazione conferita da normali caratteristiche tipologiche di natura strutturale che sono costituiti dall'epoca di

realizzazione della costruzione, dalle discrete finiture, dalle utenze tecnologiche ed impiantistiche;

- parametri funzionali, intesi nel senso della qualificazione conferita dalla razionale articolazione distributiva interna degli ambienti, alla loro luminosità e areazione e alla loro altezza utile.

Il metodo sintetico-comparativo o indiretto, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Sul mercato immobiliare urbano è in uso, da parte degli operatori e dei periti del settore delle valutazioni, di utilizzare come parametro di riferimento la superficie commerciale (SC) ragguagliata ai vani principali che per gli appartamenti di civile abitazione, considerando il criterio SIM (sistema italiano di misurazione), tiene conto, nel caso in esame, delle superfici degli ambienti nel seguente modo:

- vani principali dell'immobile (ad esempio, per l'abitazione, le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, ripostigli, saloni) sono considerati al 100% della superficie al lordo dei muri perimetrali (max 50 cm) e di quelli comuni nella misura del 50% (max 25 cm). Sono escluse di norma le superfici del pianerottolo e delle scale a livello dell'appartamento.

- i balconi con vista superiore a 20 m<sup>2</sup> al 30%.

Quanto detto meglio si evince nella sottostante scheda di calcolo.

**TABELLA - C -**

Locale	Superficie Utile			Superficie Lorda	Percentuale assegnata	Superficie commerciale
	B	H	SUP.			
Ingresso	5,43	1,51	6,75			
Corridoio	9,75	1,22	6,15			
Ripostiglio 1	0,92	1,20	1,10			
Ripostiglio 2	2,46	1,22	2,80			
Letto 1	5,20	3,70	16,65			
Letto 2	5,55	3,85	19,25			
Letto 3	4,16	4,00	21,40			
Soggiorno	4,12	3,80	15,65			
Cucina	4,12	2,70	11,10			
Bagno	4,12	1,55	6,40			
Tot. sup. utile	<b>107,25</b>					
				133,00	100%	133,00
Balcone-veranda lato sud	7,75		7,75		30%	5,42
Balcone lato nord	13,55		13,55		30%	9,48
Totale	<b>154,30</b>			-----		<b>147,90</b>

Dalle indagini effettuate, fatti i dovuti confronti e riscontri su immobili simili per epoca di realizzazione, ubicazione, destinazione urbanistica, caratteristiche, struttura, epoca di costruzione, tenuto conto dell'accessibilità, utilizzabilità, conformazione, altezza, distribuzione, del livello di piano, della luminosità, della esposizione, della prospicenza, dello stato manutentivo interno ed esterno, si è determinato un prezzo di mercato, riferito al metro quadrato di superficie netta commerciale (PU), per immobili di siffatte caratterizzazioni, regolarmente concessi, pari 1.250,00 €/m<sup>2</sup> che quindi può usarsi come costo base di riferimento per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene principale oggetto di pignoramento. Come già accennato precedentemente, in merito alla determinazione della superficie da considerare nel calcolo del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, precedentemente calcolata, che risulta essere pari a 147,90 mq.

Alla luce di quanto brevemente descritto, il valore dell'immobile in oggetto risulta:

**Valore immobile (Procedimento per comparazione diretta):**

$$Vi = 147,90 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ 184.875,00}$$

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Al valore dell'immobile precedentemente determinato vanno naturalmente apportate, per tenere conto in tale contesto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in situ, i dovuti adeguamenti e correzioni per approdare al valore parametrico occorrente alla determinazione finale del più probabile valore di mercato del bene in esame.

**TABELLA D - ADEGUAMENTI -**

DESCRIZIONE	IMPORTI [Euro]
Spese condominiali insolute	204,00
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso oneri fiscali	250,00
Spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.), spese tecniche (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria	2.500,00
Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso oneri fiscali)	800,00

**TABELLA E - COEFFICIENTI CORRETTIVI -**

CARATTERISTICA DI RIFERIMENTO	CONSIDERAZIONI DI MERITO	COEFFICIENTE correttivi
Ubicazione	Centro Edificato a Destinazione Residenziale	0,05
Stato di possesso	Occupato	0,10
Stato d'uso e Manutenzione	Normale	0,05
Caratteristiche di Finitura	Normale	0,05
Vetustà	Oltre 50 anni	0,10

Nel combinare tra loro i diversi coefficienti, desunti dalla considerazione della qualità effettiva delle caratteristiche generali riscontrate, si approda ad un coefficiente unico che esprime in definitiva la differenziazione globale qualitativa esistente tra il parametro di riferimento di partenza, collegato al costo/mq di immobili nuovi o seminuovi di tipologia simile all'oggetto di stima ed il parametro reale collegato alle odierni ed effettive condizioni del bene oggetto di stima. Tale coefficiente si attesta su valori medi pari a circa il 7%.

In definitiva il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle precedenti considerazioni, è il seguente:

### **VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE**

$$V_M = (184.875,00 \text{ €} \times 0,93) - 3.754,00 \text{ €} = 168.179,75 \text{ Euro}$$

**In cifre tonde: 168.000,00 euro**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si può porre un prezzo a base d'asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possono concretizzarsi

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti

in sede di vendita forzata;

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

**$V_{ba} = 168.000,00 \text{ €} \times 0,10 = 168.000,00 \text{ €} - 16.800,00 \text{ €} = 151.200,00 \text{ €}$**

**In cifre tonde: 150.000,00 Euro**

**3.13 - Quesito n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

I beni oggetto del presente pignoramento non comprendono quote indivise.



**3.14 - 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.**

A seguito di accertamenti risulta che il sig. **omissis** ha contratto matrimonio nel Comune di Nocera Superiore (SA) il giorno 28.04.1985 con la sig.ra **omissis**, nata a Cava dè Tirreni (SA) il [REDACTED] come risulta dall'atto nr. 33 - parte II - serie A - anno 1985, in regime di comunione dei beni.

La residenza anagrafica del sig. **omissis** alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta in Via Viale Trieste n. 34 - scala A.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Pagani (SA) alla Via Viale Trieste, n. 34, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 38 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

*Mercato San Severino, 11 Gennaio 2022*

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
Il C.T.U.  
Ing. Michele Ciarletta



**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Certificazioni catastali;
- 3) Stralcio di mappa e planimetria catastale;
- 4) Ispezioni ipotecarie;
- 5) Titoli di provenienza;
- 6) Certificati: residenza, famiglia, matrimonio, civile;
- 7) Titoli edilizi e grafici di progetto fabbricato;
- 8) Autorizzazione di abitabilità fabbricato;
- 9) Elaborati grafici di rilievo (Tavv. nn.1-2-3);
- 10) Spese di gestione dell'immobile;
- 11) Documentazione fotografica, n°12 foto a colori;
- 12) Attestazione invio della relazione;
- 13) Compenso e spese ctu.

