GRAZIANOSCIANNIARCHITETTO

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Pasquale VELLECA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia Estimativa

Procedura Esecutivo promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

Contro

Ruolo Generale Esecuzioni Nr. 32/2025

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO GRAZIANO SCIANNI
ALBO N° 1488

Nocera Inferiore 22.01.2026

Via Ugo Foscolo, 12 - 84014 Nocera Inferiore (SA) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it – PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Il sottoscritto **Architetto Graziano Scianni**, nato a Munden (Germania) il 18.12.1968, con studio professionale in Nocera Inferiore alla via Ugo Foscolo n° 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n° 1488, in data 9 settembre 2025 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice per l'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore **Dott. Pasquale VELLECA** nella Procedura Esecutiva promossa da **PRISMA SPV S.r.l.** contro **---------- (Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura Esecutiva nr. 32/2025 R.G.E.)** quale esperto per la stima dei beni pignorati (Vedi Allegato n° 1).

Il sottoscritto accettava l'incarico in via telematica con la sottoscrizione dell'apposito atto ed il deposito dello stesso sul fascicolo telematico in data 13 settembre 2025 (Vedi Allegato n° 2).

Il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto i seguenti quesiti riportati nel Decreto di conferimento dell'incarico:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **QUESITO N. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- **QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **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.

Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 10 ottobre 2025 alle ore 15.30 allorquando il sottoscritto, insieme con l'Avv. Miriam Franza, custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato sito in Pagani alla via Matteotti n° 64 effettuando un rilievo visivo e fotografico dello stato dei luoghi (Vedi Verbale di Accesso del Custode Giudiziario del 10.10.2025 allegato agli atti di causa).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto in data 04.12.2025 procedeva ad un rilievo metrico e fotografico dell'immobile (Vedi Allegato n° 3 – Verbale di sopralluogo del 04.12.2025).

Il sottoscritto in data 10.12.2025 trasmetteva all'Agenzia delle Entrate di Salerno - Area Servizi Catastali e Cartografici una Richiesta di planimetrie e documentazione catastale inerente all'immobile oggetto della procedura. La richiesta veniva protocollata protocollato in data 11.12.2025 con il numero 392919 (Vedi Allegato n° 4). La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio in data 12.12.2025 comunicando che "*all'interno della busta di Partita 5512 sono stati rinvenuti solo i modelli 1 e 5 e nessuna planimetria*" (Vedi Allegato n° 5). Successivamente previo pagamento dei diritti di ricerca e copia veniva trasmessa al sottoscritto la suddetta documentazione catastale (Vedi Allegato n° 6).

Il sottoscritto in data 16.12.2025 trasmetteva al comune di Pagani (SA) a mezzo PEC una Richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi per poter prendere visione e/o estrarre copia di tutta la documentazione di natura urbanistica ed edilizia inerente all'immobile oggetto della procedura. La richiesta veniva protocollata in pari data al n° 57531 ed al sottoscritto veniva comunicato il nome del responsabile del procedimento (Vedi Allegato n° 7). In data 13.01.2026 il sottoscritto si recava al Comune di Pagani e prendeva visione della documentazione richiesta (Vedi Allegato n° 8).

In data 14.01.2026 il sottoscritto si recava al Comune di Pagani per richiedere e ritirare l'estratto dell'Atto di Matrimonio del ---------- (Vedi Allegato n° 9).

Il sottoscritto in data 15.01.2026 procedeva ad un ulteriore rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura (Vedi Allegato n° 10 – Verbale di sopralluogo del 15.01.2026).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

E presente negli atti di causa il Certificato Notarile del 20 marzo 2025 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in cui sono riportati i dati dell'immobile oggetto di procedura, gli estremi dell'atto di acquisto e le trascrizioni. La suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, non ha depositato gli **Estratti (Visure) catastali storici dei beni** pignorati.

Il creditore procedente ha depositato l'**estratto della Mappa Catastale** che risulta allegata alla relazione notarile

Il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato ----------.

Il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile dell'esecutato con l'ausilio del custode Giudiziario Avv. Miriam Franza. Il Certificato contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, Anagrafico di Matrimonio e di Residenza attesta che l'esecutato risulta Coniugato (Vedi Allegato n° 11).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte ai quesiti

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il sottoscritto in riferimento ai **diritti reali pignorati** precisa che il diritto reale di **Piena Proprietà** dell'immobile pignorato corrisponde ad ---------- in forza dell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani, del ---------- ---------- (Vedi Allegato n° 12) con il quale il suddetto acquista l'immobile oggetto di procedura dai coniugi ---------- e ---------- --------.

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva è un **Alloggio per civile abitazione sito in Pagani (SA) alla Via G. Matteotti n° 64** e è riportato nel Catasto fabbricati (NCEU) al **Foglio -- Particella --- Sub. ---**

Il bene pignorato, essendo un alloggio, costituisce un **Lotto Unico.**

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva costituisce, come detto in precedenza, un **Lotto UNICO** ed è composto da un **Alloggio per civile abitazione sito in Pagani (SA) alla Via G. Matteotti n° 64** e è riportato nel Catasto fabbricati (NCEU) al **Foglio -- Particella -- Sub. --** come si può vedere dalle fotografie sotto riportate e negli allegati (Vedi Allegato n° 13 - Fotografie Aeree dell'immobile e Allegato n° 14 - Fotografie Esterne dell'immobile).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto Anteriore su via Matteotti

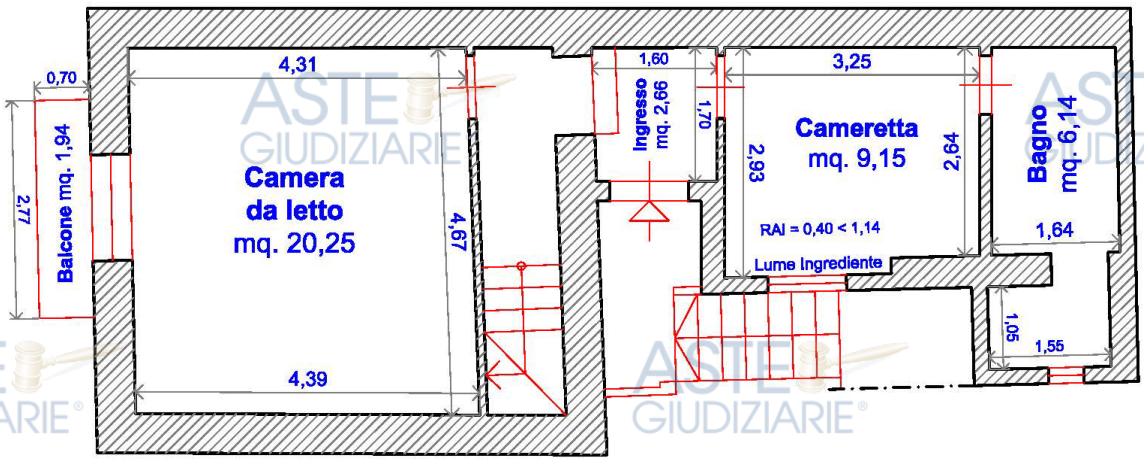
Prospetto Laterale (Accesso dalla corte)

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si procede adesso più dettagliatamente alla descrizione dell'immobile.

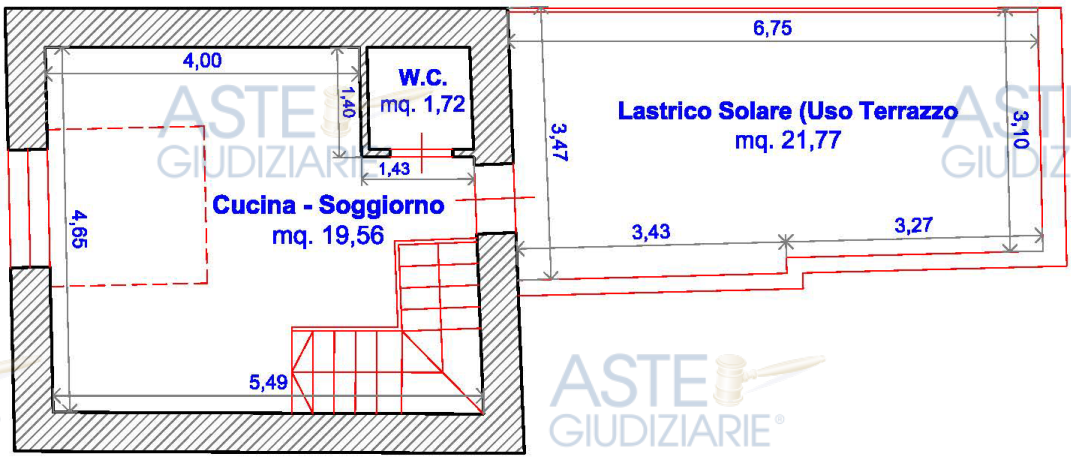
Pianta Piano Secondo



L'alloggio, come si può vedere dalla Planimetria sopra riportata, è costituito, al piano secondo, da un ingresso (2,66 mq.), una camera da letto matrimoniale (20,25 mq.), una cameretta (9,15 mq.) ed un bagno (6,14 mq.).

Al piano terzo come si può vedere dalla Planimetria riportata sotto è ubicata lo zona Cucina/soggiorno (19,56 mq.) con annesso bagno (1,72 mq.) ed un Lastrico Solare uso terrazzo (21,77 mq.).

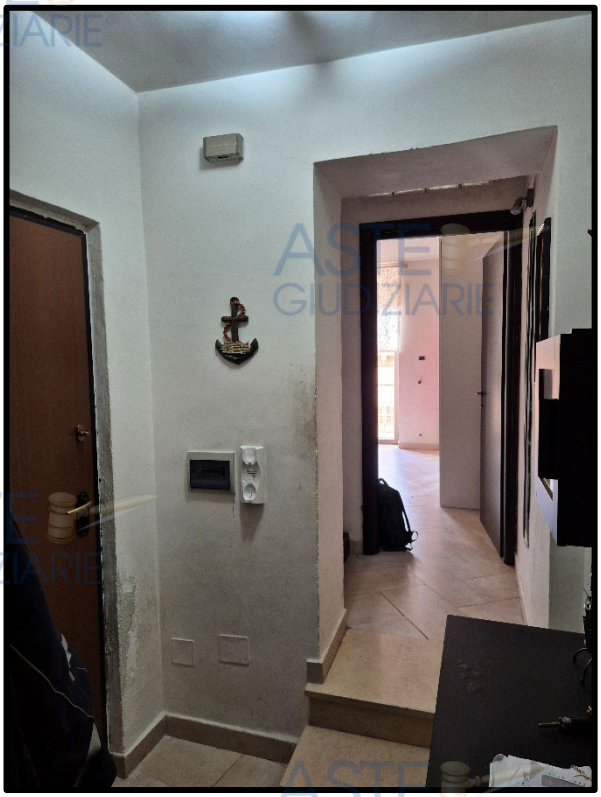
Pianta Piano Terzo



Il tutto come illustrato nel Rilievo fotografico che segue (Vedi anche Allegato n° 15 - Fotografie Interne dell'alloggio).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso al Piano Secondo

Ingresso al Piano Secondo

Camera da letto al Piano Secondo

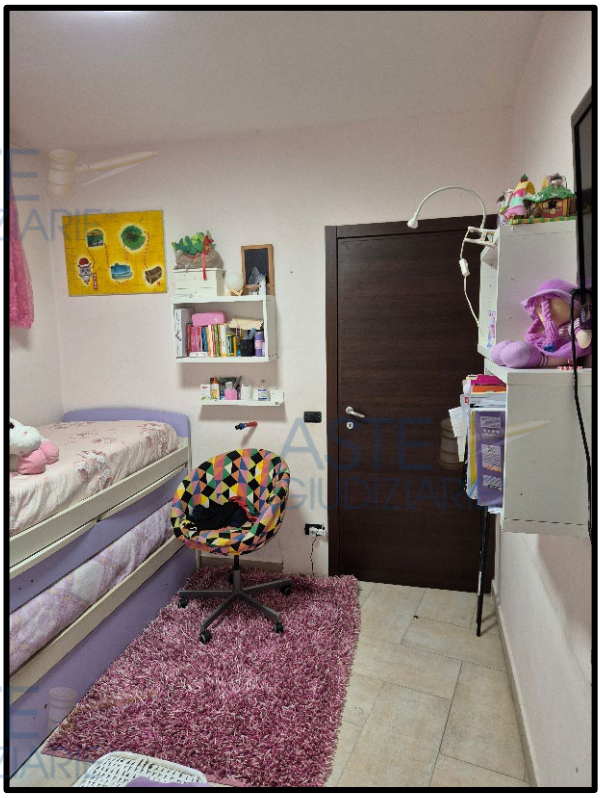
Camera da letto al Piano Secondo

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno al Piano Secondo

Bagno al Piano Secondo

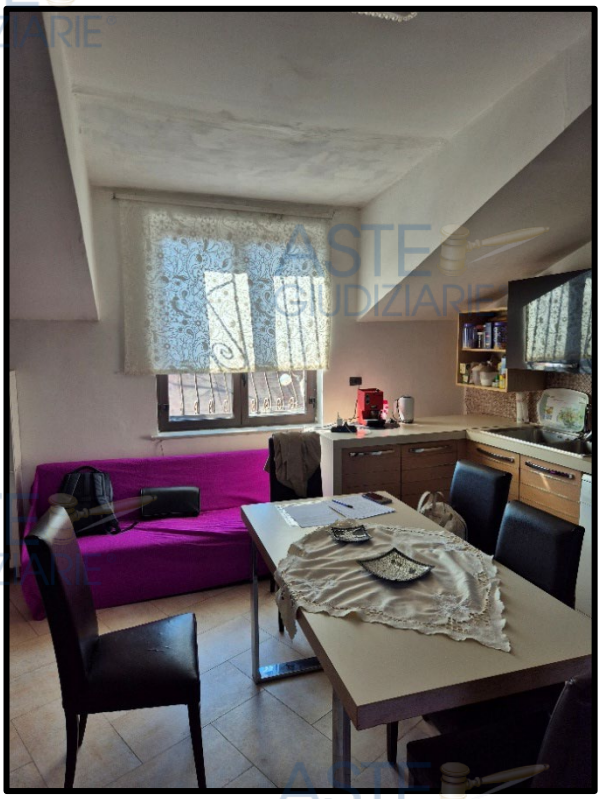


Cameretta al Piano Secondo

Cameretta al Piano Secondo

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarchi@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cucina/Soggiorno (Piano Terzo)

Cucina/Soggiorno (Piano Terzo)

Lastrico Solare (Uso Terrazzo) al Piano Terzo

Lastrico Solare (Uso Terrazzo) al Piano Terzo

L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

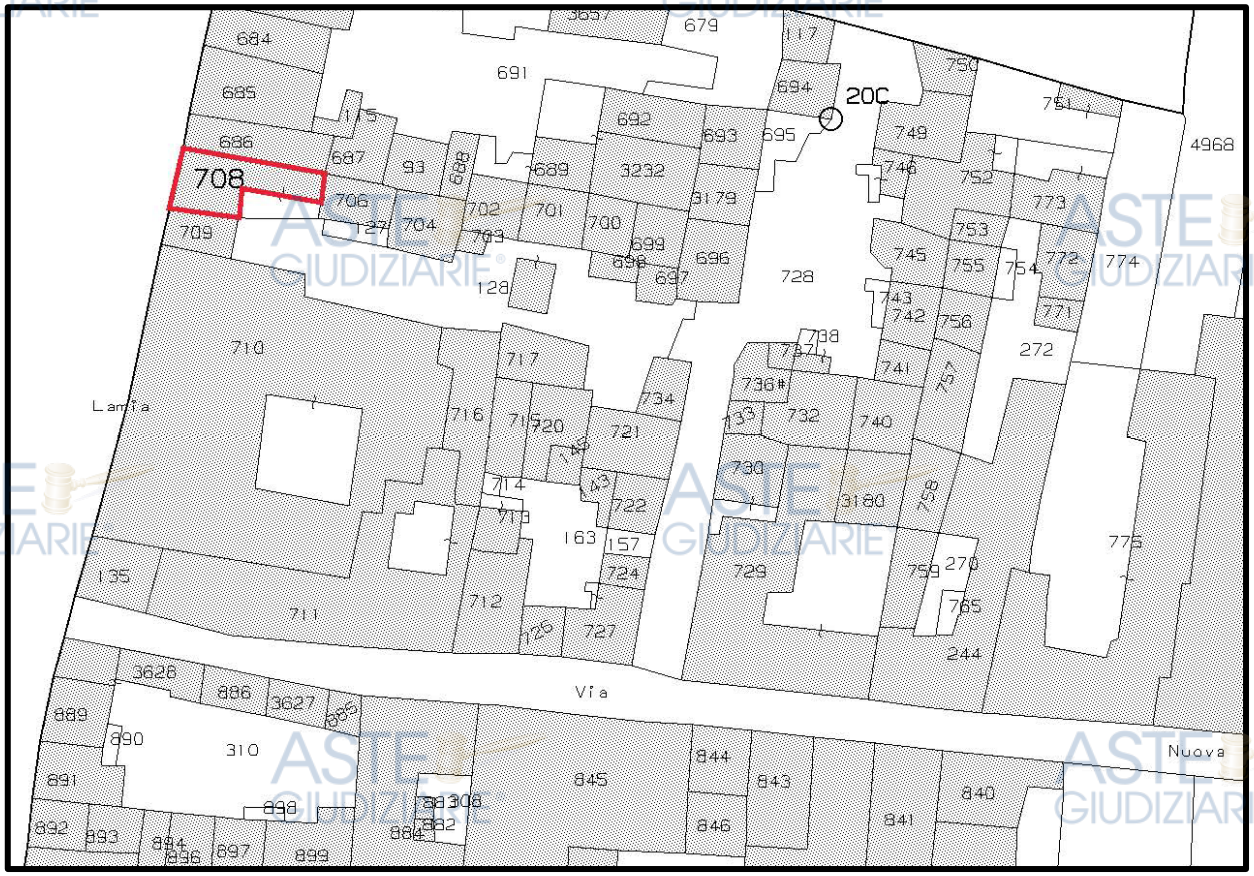
Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarchi@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva, come detto, è un **Alloggio per civile abitazione sito in Pagani (SA) alla Via G. Matteotti n° 64** e è riportato nel Catasto fabbricati (NCEU) al **Foglio --- Particella --- Sub. ---.**

Il tutto come evidenziato in rosso sullo Stralcio (Estratto) della Mappa Catastale riportato sotto e nell'allegato n° 16.



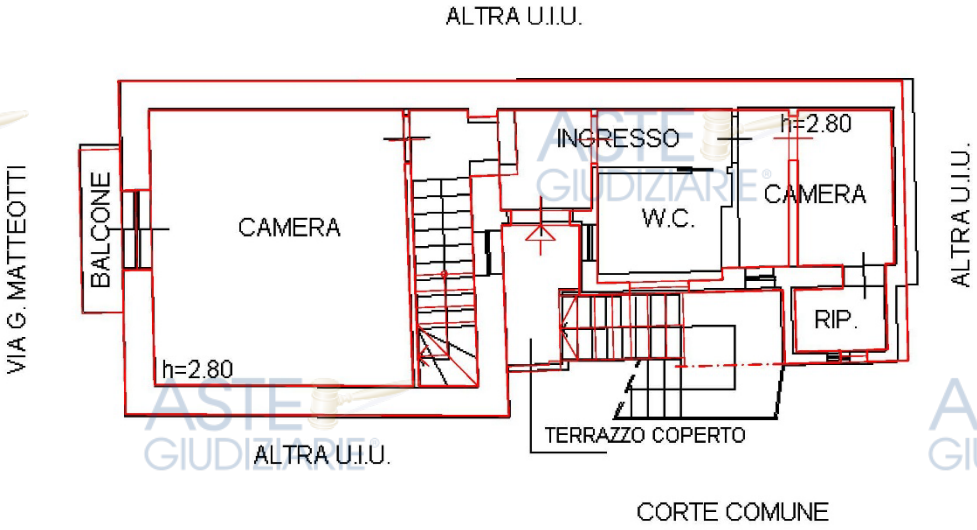
Si allegano alla presente Consulenza Tecnica come richiesto le Visura Catastali Storiche degli immobili pignorati (Allegato n° 17) e la Planimetria Catastale dell'alloggio (Allegato n° 18).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

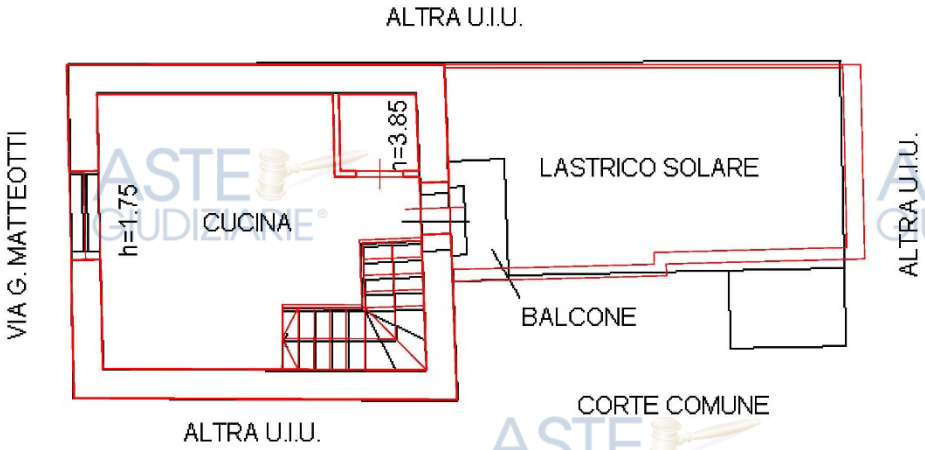
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla **sovrapposizione delle planimetrie** dello stato reale rilevato in loco con le planimetrie catastali, come si può vedere dalle sovrapposizioni sotto riportate, sono state riscontrate delle difformità.

Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



Per eliminare le difformità catastali riscontrate bisogna procedere ad una variazione catastale delle planimetrie.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Alloggio al piano secondo e terzo sito in Pagani (SA) alla Via Matteotti n° 64 e riportato in Catasto al Foglio -- particelle -- Sub. -- costituito da Ingresso, Camera matrimoniale, cameretta e bagno in piano secondo, nonché soggiorno/cucina con bagno e lastrico solare (uso terrazzo) al piano terzo.

L'intera consistenza immobiliare confina a NORD con beni ---------- ad EST con beni ---------- ad OVEST con via Matteotti, a SUD con corte e beni ---------- ----------

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde precisamente alla consistenza catastale.

Il bene risulta, per gli aspetti principali, volumetricamente, urbanisticamente conforme. E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso della terrazza al piano terzo che in realtà risulta autorizzata come lastrico solare.

PREZZO BASE euro _____;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva è un **Alloggio per civile abitazione sito in Pagani (SA) alla Via G. Matteotti n° 64** e è riportato nel Catasto fabbricati (NCEU) al **Foglio -- Particella -- Sub --.**

Il sottoscritto in riferimento ai **diritti reali pignorati** precisa che il diritto reale di **Piena Proprietà** dell'immobile pignorato corrisponde ad ---------- in forza dell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani, del

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

---------- (Vedi Allegato n° 12) con il quale il suddetto acquista l'immobile oggetto di procedura dai coniugi ---------- -- e ----------

I suddetti coniugi ---------- e ---------- acquisirono la proprietà del suddetto immobile con atto del Notaio Pasquale Torella del ---------- registrato a Salerno il ---------- e trascritto nei RR.II. di Salerno in data ---------- dai coniugi ---------- e ---------- (Vedi Allegato n° 19).

I coniugi ---------- e ---------- a loro volta acquisirono la suddetta proprietà con atto del Notaio Carlo Calabrese del ---------- Repertorio ---------- – Raccolta ---------- registrato a Salerno il ---------- dai coniugi ---------- e ---------- (Vedi Allegato n° 20).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pagani (SA), è stato autorizzato con Permesso di Costruire 317/2007 rilasciato il 2 aprile 2007 (Vedi Allegato n° 21).

Sovrapponendo le planimetrie dell'alloggio (Piano secondo e terzo) ricavato dal rilievo delle misure effettuato in loco (in rosso sul grafico sotto riportato) con le planimetrie allegate al Permesso di Costruire si vede che la sagoma esterna dell'alloggio sostanzialmente coincide. Risulta leggermente diverso per forma l'abbaino e la copertura non risulta coperta con tegole come previsto in progetto. Bisognerebbe pertanto adeguare

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la copertura. Le minime variazioni planovolumetriche riscontrate rientrano nelle tolleranze grafiche e costruttive stabilite per legge.

Come già evidenziato per la planimetria catastale è stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso della terrazza al piano terzo che in realtà risulta autorizzata come lastrico solare.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La diversa distribuzione interna dell'alloggio può essere sanata con una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria.

La terrazza potrebbe probabilmente potrebbe essere sanata con un permesso di costruire in sanatoria visto che già a partire dall'atto del 1986 si parla di "terrazza coperta". La questione richiede però degli approfondimenti anche di natura privatistica per cui si ritiene opportuno effettuare la stima considerando questa parte come lastrico solare.

Il sottoscritto per approfondire le ricerche sull'epoca di realizzazione dell'immobile, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Salerno - Area Servizi Catastali e Cartografici eventuali vecchie planimetrie e documentazione catastale. La richiesta, come detto in precedenza veniva riscontrata dall'ufficio in data 12.12.2025 comunicando che "*all'interno della busta di Partita 5512 sono stati rinvenuti solo i modelli 1 e 5 e nessuna planimetria*" (Vedi Allegato n° 5). Successivamente veniva trasmessa al sottoscritto la suddetta documentazione catastale (Vedi Allegato n° 6).

Dall'Analisi della documentazione catastale si evince la presenza dell'immobile già nel 1940 e quindi prima della legge urbanistica dello stato.

Il sottoscritto in definitiva, dalle ricerche effettuate, **ritiene che, a meno delle difformità sopra evidenziate, l'immobile risulta sostanzialmente urbanisticamente conforme.**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato al momento risulta abitato dall'esecutato ---------- con la sua famiglia anagrafica ovvero moglie e due figlie minorenni come si evince anche dal Certificato contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, Anagrafico di Matrimonio e di Residenza (Vedi Allegato n° 11) e dalla Relazione del Custode.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, da quello che si è potuto appurare, non risulta gravato da servitù. Esso fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative con scala esterna di accesso comune per il quale, per quanto si è potuto appurare, non risulta costituito un condominio e pertanto non sembrano esserci né regolamento di condominio né tabelle millesimali.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria (Vedi Allegato n° 22) dalla quale non risultano ulteriori e diverse trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli indicati nella relazione notarile

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo Demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da particolari pesi ed oneri.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della presente procedura, come detto in precedenza, fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative per cui, da quanto si è potuto appurare, non risulta costituito un condominio e pertanto non è stato possibile reperire nessuna documentazione in merito alle spese di gestione.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il sottoscritto, come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, procede alla determinazione del valore commerciale o di mercato dell'immobile.

Metodo di stima adottato

Il metodo di stima adottato è il "Metodo di stima sintetico" detto anche per comparazione. Esso parte dalla definizione di un "*mercato elementare omogeneo*", entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad altri beni immobili analoghi a quello in esame. La delimitazione del mercato elementare omogeneo viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle "*caratteristiche intrinseche ed estrinseche*" del bene.

Le "*caratteristiche intrinseche*" riguardano:

- la destinazione e la tipologia catastale;
- la qualità dei materiali costruttivi degli accessori ed il loro stato d'uso;
- la conformazione e la disposizione generale del fabbricato;
- la dimensione dei locali e la loro disposizione;
- il regime giuridico che vincola la costruzione.

Le "*caratteristiche estrinseche*", invece, sono relative all'ambiente ed alla zona in cui è ubicato il fabbricato e, in particolare, riguardano:

- il numero di abitanti del comune;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la salubrità e l'amenità della zona;
- la prospicienza a strade, piazze ecc.;

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'importanza delle strade prospicienti e le loro caratteristiche;
- la vicinanza a centri urbani e relativi servizi di trasporto;
- l'indole ed il ceto sociale degli abitanti;
- l'efficienza dei servizi comunali;
- la presenza di servizi di quartiere.

Determinati i diversi parametri sia tecnici che economici, si perviene alla valutazione del bene attraverso la nota espressione:

$$VM = S \times Vmu \times P$$

Dove:
VM = Valore di Mercato;
S = Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie):
Vmu = Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario);
P = Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile;

Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario)

La Scala dei prezzi relativi a beni analoghi ovvero il Valore di mercato unitario ovvero al metroquadro (mq,) viene determinato come media dei seguenti valori:

- Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;
- Valori tratti dal Borsino Immobiliare;
- Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass;
- Dati pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari).

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) 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

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Consultando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Pagani (II° semestre 2024) per la Zona Centrale B1 - Municipio - Via G. Verdi - Piazza D'Arezzo - Via A. De Gasperi - Via A. C. Cesarano - V. G. Leopardi - S.S. 18 - Via S. Chiara - Via Carmine -Via C. Tramontano - Via Roma (Vedi Allegato n° 23) e per abitazioni di tipo economico si ottengono un Valore Minimo pari ad 910,00 €./mq. ed un Valore Massimo di 1.200,00 €./mq.

In definitiva il valore medio è pari a (910,00 €./mq. + 1.200,00 €./mq.)/2 = **1.055,00 €./mq.**

Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati è fornito dall'Agenzia delle Entrate. Esso consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto sono stati rinvenuti nove immobili (Vedi Allegato n° 24):

1	49 000 €	66 mq.	=	742,42 €./mq.
2	60 000 €	108 mq.	=	555,56 €./mq.
3	90 000 €	121 mq.	=	743,80 €./mq.
4	54 600 €	91 mq.	=	600,00 €./mq.
5	72 500 €	125 mq.	=	580,00 €./mq.
6	78 000 €	89 mq.	=	876,40 €./mq.
7	73 000 €	106 mq.	=	688,68 €./mq.
8	52 000 €	94 mq.		553,19 €./mq.
9	90 000 €	147 mq.	=	612,24 €./mq.
				661,37 €./mq.

In definitiva il valore medio è pari a = **661,37 €./mq.**

Valori tratti dal sito internet Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare è un sito internet specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari che fornisce quotazioni, analisi ed informazioni su case e immobili. borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Consultando i valori del Borsino Immobiliare del Comune di Pagani (SA) per le Zone Comprese Tra Municipio - Via G. Verdi - Piazza D'Arezzo – Via A. De Gasperi - Via A. C. Cesarano – Via G. Leopardi – SS 18 – Via S. Chiara – Via Carmine – Via C. Tramontano – Via Roma (Abitazioni in stabili di 2° fascia) si ha un Valore pari ad **1.006,00 €./mq.** (Vedi Allegato n° 25).

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro - Mediapass

Quotazioni Metroqadro è un listino di valori immobiliari di vendita ed affitto al metro quadrato, i cui dati sono stati raccolti da professionisti accreditati ed elaborati per poter offrire uno strumento di consultazione comune sul quale poter basare la giusta richiesta nelle transazioni immobiliari. Oltre ad un team di validi rilevatori, il sito si avvale anche dell'aiuto e della competenza delle federazioni FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari e/o FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali che certificano i valori rilevati.

Dalla consultazione del sito internet www.quotazionimetroquadro.it si desume che per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile oggetto della presente stima ovvero Comune di Pagani (SA) – Zona Centrale/C.U.-Municipio-Via G. Verdi - Piazza D`Arezzo – Via A. De Gasperi – Via A. C. Cesarano – Via G. Leopardi – S.S. 18 – Via S. Chiara – Via Carmine – Via C. Tramontano – Via Roma per Abitazioni di tipo economico ha un valore pari ad **800,00 €./mq.** (Vedi Allegato n° 26).

Valori pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari)

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare anche i dati pubblicati da intermediari immobiliari sulla rete Internet, secondo la prassi, ormai consolidata, di impiegare nelle stime immobiliari i cosiddetti prezzi di offerta ("*asking price*").

Si precisa, in merito, che l'impiego degli *asking price* nelle stime immobiliari è previsto dalla norma UNI 11612:2015 inerente alla "*Stima del valore di mercato degli immobili*". Esattamente, tale Norma UNI 11612:2015 -"*Stima del valore di mercato degli immobili*"-, nel definire i "*[...] procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo*

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento [...]", introduce la possibilità di utilizzare gli "asking price" in quanto, se da un lato afferma che il confronto di mercato "*[...] si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]*", dall'altro essa ammette che "*[...] al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), [...], previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) [...]*". In virtù di tale norma, gli *asking price* possono pertanto utilizzarsi per lo svolgimento della presente stima, previa oggettivazione - così come di norma attuata - della riduzione del prezzo di offerta (c.d. ***"sconto medio sul prezzo richiesto"***) in base ai dati desunti dall'apposito Bollettino riportante il sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare periodicamente pubblicato dalla Banca d'Italia.

La ricerca dei dati pubblicati dagli intermediari immobiliari sulla rete Internet, in particolare, è stata circoscritta ad immobili simili a quello oggetto di stima ed ubicati nella stessa zona. I dati ottenuti con la ricerca (Vedi Allegato n° 27 – Annunci Immobiliari) concernono precisamente 5 Alloggi:

- **Bilocale Via Criscuolo** in vendita a Pagani (SA) - Riferimento: EK-96950616 (Immobiliare.it) **mq. 100,00** costo **€. 75.000,00;**
- **Monolocale Via Giacomo Matteotti 56** in vendita a Pagani (SA) - Riferimento: Immobiliare.it **mq. 61,00** costo **€. 45.000,00;**
- **Trilocale Corso Ettore Padovano 62** in vendita a Pagani (SA) - Riferimento: 3250735 (Immobiliare.it) **mq. 100,00** costo **€. 90.000,00;**

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Quadrilocale Via Alberto Malet** in vendita a Pagani (SA) - Riferimento: EK-119100831 (Immobiliare.it) **mq. 130,00** costo **€. 125.000,00;**

- **Trilocale Via Giovanni Amendola** in vendita a Pagani (SA) - Riferimento: EK-111199333 (Immobiliare.it) **mq. 90,00** costo **€. 64.000,00;**

Dalle offerte sopra riportate (€. 75.000 + €. 45.000 + €. 90.000 + €. 125.000 + €. 64.000) / (mq. 100 + mq. 61 + mq. 100 + mq. 130 + mq. 90) = €. 399.000/mq. 481 si ricava un Prezzo Medio pari a €/mq 812,07.

In base a tale importo medio di prezzo di offerta, assumendo la ***sconto medio sul prezzo richiesto*** in misura **del 7,80%** così come riportato nel "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" della Banca d'Italia (Eurosistema) del 21.11.2024 (ultimo disponibile), si ottengono €/mq 812,07 x 0,922 uguale a €/mq. 748,73.

In definitiva si ottiene un **Prezzo Medio pari a €/mq 748,73**

Il **Valore di Mercato Unitario** dunque ottenuto come media dei valori precedentemente determinati risulta il seguente:

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;	=	1 055,00 €./mq.
Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;	=	661,37 €./mq.
Valori tratti dal Borsino Immobiliare;	=	1 006,00 €./mq.
Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass.	=	800,00 €./mq.
Valori pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari)	=	748,73 €./mq.
Valore di Mercato Unitario	=	**854,22 €./mq.**

In definitiva, arrotondando si ha: **Valore di Mercato Unitario = 850,00 €./mq.**

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Il coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero da tutte quelle caratteristiche che in qualche modo rendono l'immobile più o meno appetibile sul mercato immobiliare.

Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile

L'immobile oggetto di stima, come detto, è costituito da un alloggio ubicato al piano secondo di un fabbricato ubicato nel centro storico di Pagani (SA).

Le rifiniture esterne come si può vedere dall'allegato rilievo fotografico sono scadenti presentando intonaco deteriorato con vari rappezzi e vernici sbiadite e screpolate.

Gli ambienti interni non hanno una distribuzione ottimale: infatti entrando nell'alloggio si accede ad un piccolo ingresso da cui poi si accede da un lato (destra) ad una cameretta servita da bagno, dall'altro lato (sinistra) ad una camera da letto e, attraverso una scala interna in ferro, alla cucina soggiorno ubicata al piano superiore. Completano l'alloggio una terrazza (autorizzata come lastrico solare) accessibile dall'ambiente soggiorno-cucina.

Tutto quanto sopra riportato si può meglio evincere dai Rilevi Fotografici allegati e dalle planimetrie dell'immobile sopra riportate.

Le rifiniture interne sono mediocri risentendo molto dell'età e dell'usura.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto, durante l'ultimo accesso del 15.01.2026 ha riscontrato infiltrazioni d'acqua sopra la finestra della Cucina-Soggiorno dovute probabilmente ad una perdita dell'impermeabilizzazione della copertura (Vedi Allegato n° 28)

L'illuminazione e l'areazione naturale è sufficiente. La camera da letto è dotata di balcone e la Cucina-Soggiorno è dotata di una finestra e di un'apertura verso il terrazzo. La cameretta ha invece un Rapporto Aeroilluminante (RAI) insufficiente ovvero inferiore ai valori stabiliti dalla normativa edilizia (Art. 5 D.M. 5/07/1975) secondo cui la superficie finestrata apribile (finestre, portefinestre) di una stanza deve essere almeno 1/8 (o 0,125) della sua superficie pavimentata, per garantire adeguata luce e ventilazione naturale, requisito fondamentale per l'abitabilità e la salubrità degli ambienti.

L'esposizione ed il soleggiamento sono complessivamente discreti risentendo della collocazione nel centro storico.

L'immobile ha una discreta dotazione impiantistica, l'impianto idrico e elettrico sono in discreto stato e l'acqua calda è generata con caldaia a gas.

Non risulta presente un impianto di riscaldamento.

Gli infissi sono mediocri risentendo dell'usura presentano problemi di dispersione termica e scarso isolamento acustico.

Non sono state rinvenute certificazioni inerenti agli impianti.

L'immobile non sembra essere dotato di Certificato di Agibilità né di Licenza di Abitabilità: esse infatti non sono state rinvenute al Comune di Pagani.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarchi@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche Estrinseche dell'immobile

L'alloggio oggetto della presente perizia di stima, come detto, è ubicato nel centro storico del Comune di Pagani una cittadina di medie dimensioni con presenza di parecchi servizi ed attività commerciali.

L'immobile è ubicato in una zona centrale ed in prossimità dei principali servizi di quartiere come scuole, negozi, ufficio postale etc.

La zona, per la vicinanza alla stazione ferroviaria, risulta ben servita dai mezzi pubblici, in particolare treni e pullman urbani ed extra urbani.

L'alloggio essendo ubicato in centro storico risulta notevolmente penalizzato nell'uso dell'automobile per la scarsità di parcheggi.

Il sottoscritto, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come sopra riportate, in particolare l'accessibilità e lo stato di usura nonché l'adeguamento e manutenzione della copertura (vedi infiltrazioni riscontrate) ritiene equo applicare al valore di mercato unitario medio un **Coefficiente Correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) pari a 0,85.**

Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie Lorda)

La determinazione della consistenza dell'immobile ovvero delle superfici dell'alloggio è stata effettuata dallo sviluppo del rilievo planimetrico (Vedi Allegato n° 35 – Planimetrie

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con indicazione delle Superfici Lorde). Si procederà al calcolo delle Superfici Commerciali o lorde per poter fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare etc. che utilizzano appunto questo tipo di superficie.

Nella determinazione della consistenza si fa riferimento alla Superficie Virtuale (o anche Superficie Commerciale) ottenuta omogeneizzando le Superfici Residenziali con le Superfici Non Residenziali. A tale scopo, come da prassi consolidata in materia, per ogni tipo di Superficie è stato considerato un coefficiente correttivo definito "Coefficiente di Destinazione d'Uso" o, più semplicemente, "Coefficiente d'Uso". Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare il diverso "peso" delle varie superfici costituenti il fabbricato in relazione alla loro effettiva funzione, all'altezza ed alla destinazione d'uso. In effetti, mentre le Superfici Residenziali sono considerate al 100% (Coefficiente d'Uso = 1,00), le Superfici Non Residenziali (S.N.R.), avendo un valore commerciale inferiore, sono state considerate in modo parziale adottando Coefficienti d'Uso inferiori ad 1,00 che variano in funzione della destinazione. Ad esempio, nel caso in oggetto, la superficie del balcone e quella del lastrico solare sono state computate al 20% (Coefficiente di incidenza pari a 0,20).

Nella tabella seguente riepilogativa sono riportati i coefficienti di destinazione d'uso adottati:

Alloggio	1,00
Balcone	0,20
Lastrico Solare	0,20

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo Superficie Virtuale Lorda

Descrizione	Superficie Utile	Coefficiente d'Uso	Superficie Virtuale
Alloggio Piano Secondo	62,11	1,00	62,11
Balcone (Piano Secondo)	1,94	0,20	0,39
Alloggio Piano Terzo	36,50	1,00	36,50
Lastrico Solare	21,77	0,20	4,35
	Superficie Virtuale Totale		**103,35**

La Superficie Virtuale Lorda Totale risulta dunque pari a mq. 103,35 che per approssimazione si può porre uguale mq. 103,00. In definitiva si ha:

Superficie Virtuale Lorda = mq. 103,00

Valore di mercato dell'immobile

Moltiplicando la Superficie Virtuale Lorda dell'alloggio per il Valore di Mercato Unitario e il per il **coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P)** si ottiene "il più probabili Valore di Mercato" dell'immobile in oggetto e cioè:

Valore di Mercato = 103,00 mq. x 850,00 €./mq. x 0,85 = €. 74.417,50

Decurtazioni sul prezzo di stima

Il sottoscritto, considerato che l'immobile, come detto, non è dotato di APE – Attestazione di Prestazione Energetica e non risulta conforme né catastalmente né urbanisticamente e

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarchi@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che bisogna dunque procedere alla redazione dell'APE, ad una variazione catastale (procedura DOCFA) ed ad una regolarizzazione urbanistica con la presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria ritiene di dover decurtare il valore dei seguenti costi:

CILA/SCIA in sanatoria Comprensiva di oneri e prestazioni professionali	€. 2.600,00
Variazione Catastale (Docfa) Comprensiva di oneri e prestazioni professionali	€. 1.000,00
APE – Attestato di Prestazione Energetica	€. 400,00
TOTALE	**€. 4.000,00**

Valore finale del bene

Il valore finale, applicando le decurtazioni sopra riportate, è pari dunque a:

€. 74.417,50 - €. 4.000,00 = €. 70.417,50

In definitiva arrotondando si ha:

Valore finale del bene: €. 70.000,00 (Euro Settantamila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, anche al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato **propone** al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta pari ad €. 60.000** ovvero una **riduzione del 14,29** % sul valore di mercato.

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato ---------- ---------- e non anche di altri comproprietari pertanto non è necessario procedere alla valutazione di quote. Si precisa a tal proposito che, comunque, pur volendo, l'immobile non sarebbe comodamente divisibile.

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, come detto in precedenza, ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile dell'esecutato con l'ausilio del custode Giudiziario Avv. Miriam Franza. Il Certificato contestuale di Stato Civile, di Stato di Famiglia, Anagrafico di Matrimonio e di Residenza (Vedi Allegato n° 11) nonché l'estratto dell'Atto di Matrimonio del Sig. ---- -------- (Vedi Allegato n° 9). Dai suddetti documenti si evince che l'esecutato risulta Coniugato con ---------- in regime di separazione dei beni

Il sottoscritto Architetto Graziano Scianni, Consulente Tecnico d'Ufficio, con le valutazioni sopra riportate, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto con scienza e coscienza professionale e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nocera Inferiore lì 22 gennaio 2026

Il Tecnico
Arch. Graziano Scianni

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO GRAZIANO SCIANNI
ALBO N° 1488

Graziano Scianni Architetto - Via Ugo Foscolo, 12 – Nocera Inferiore (Sa) - Tel. 347.9686603
Email: grazianoscianniarch@libero.it - PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009