



Tribunale di Nocera Inferiore

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N° 78/2020
G. E. Dott.ssa Maria Troisi



CREDITORE PROCEDENTE: **Guber Banca Spa, quale procuratrice speciale di Aramis SPV Srl**

DEBITORE ESECUTATO: *omissis*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



LOTTO 1

- **Immobile ubicato nel Comune di Fisciano alla Via Subia n°75 C. F. Comune di Fisciano - Foglio 26 - Particella 295/17=300**



LOTTO 2

- **Immobile ubicato nel Comune di Fisciano in Via Pacileo n°16 C. F. Comune di Fisciano - Foglio 20 - Particella 425=428**

LOTTO 3

- **Immobile ubicato nel Comune di Fisciano in Via Pacileo nn°10/12 C. F. Comune di Fisciano - Foglio 20 - Particella 423 - sub 4**



Nocera Inferiore, li 15.05.2025



L'esperto

Arch. Fabio Fiorenza



Indice

Premessa.....	pag.3
Verifica documenti di cui all'art.567 C.P.C	pag.5
Quesito 1 - diritti pignorati	pag.6
Quesito 2 - descrizione beni e APE	pag.10
Quesito 3 - identificazione catastrale.....	pag.30
Quesito 4 - Schema sintetico lotto	pag.37
Quesito 5 - Ricostruzione passaggi proprietà bene pignorato	pag.39
Quesito 6 - Regolarità urbanistica	pag.40
Quesito 7 - Stato di possesso	pag.44
Quesito 8 - Vincoli e oneri gravanti	pag.44
Quesito 9 - Verifiche suoli demaniali	pag.48
Quesito 10 - Pesi e oneri di altro tipo	pag.48
Quesito 11 - Spese di gestione	pag.48
Quesito 12 - Valutazione beni	PAG.48
Quesito 13 - Valutazione quota indivisa	pag.69
Quesito 14 - Certificazione stato civile.....	pag.69
Elenco allegati.....	pag.71

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza, nato a Castellammare di Stabia il 02/08/1970, con studio in Pompei alla Via Lepanto II traversa 10, C.F. FRNFBA70M02C129Q, P.I. 04081670657, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 7952, ha accettato formalmente la nomina di "esperto" per la Procedura Esecutiva in epigrafe dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore in data 13.03.2025, mediante sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Sulla scorta dell'analisi dei documenti visionati, dei sopralluoghi effettuati e seguendo il canovaccio operativo presente nel decreto di nomina, il sottoscritto redige la propria perizia 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.
14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi ed enti competenti; 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:

- ✓ **10.03.2025**, prelievo telematico planimetrie catastali tramite piattaforma SISTER.
- ✓ **03.04.2025**, ore 15.00, accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Fisciano (SA), Frazione Penta, Via Pacileo ai civici 16 e 18.
- ✓ **10.04.2025**, ore 9.00, prosieguo accesso (All.n.1) ai beni pignorati siti nel comune di Fisciano (SA) nel fabbricato sito alla Via Pacileo civ. 16 e Via Subia civ.75.
- ✓ **05.05.2025**, ritiro certificati cumulativo per situazione di famiglia e residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni (All.n.2).
- ✓ **05.05.2025**, accesso atti presso il SUE del Comune di Fisciano, onde poter verificare la conformità urbanistica.

Le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativo agli immobili staggiti, sono stati prelevati telematicamente (All.n.3).

Acquisiti tali elementi, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione dei dati raccolti ed alla formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice.

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

- ✓ Visionata la documentazione agli atti, il CTU, ha accertato la completezza della stessa di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c.. **La certificazione notarile sostitutiva** (All.n.4) rilasciata in data 31.07.2020 dal **dott. Andrea Galleri, Notaio residente in Villa Carcina, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia**, risulta completa ed idonea.
- ✓ I dati catastali dell'immobile indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali e storici rinvenuti dalle rispettive visure, queste ultime sono state prelevate telematicamente dallo scrivente in quanto non depositate dal creditore procedente.
- ✓ Agli atti non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ovvero il certificato di matrimonio, pertanto lo scrivente ha acquisito, gli estratti di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dai quali risulta che:
omissis hanno contratto matrimonio a Fisciano il 15 luglio del 1979, **con atto in data 30.08.1996 a rogito del notaio, dott. Matteo Fasano, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) **ed i beni oggetto del pignoramento.** In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.....

Il pignoramento dei beni di proprietà dei terzi datori di ipoteca sig.ri *omissis*, riguarda i seguenti **immobili siti nel Comune di Fisciano (SA):**

1. Appartamento in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6; **piena ed esclusiva proprietà del signor omissis**, in forza di atto di donazione e divisione in data 6 novembre 1999 n. 20.548 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno l'1 dicembre 1999 ai rispettivi n.ri 34989/26429 e 34991/26431 (All.n.5).
2. Appartamento in località Penta, Vicolo Pacileo n.18, p.T-1, cat.A/2, identificato al foglio 20, mappale 425 graffato al foglio 20, particella 428, categoria A/2; **piena ed esclusiva proprietà dei signori omissis per la quota di un mezzo cadauno**, inizialmente la proprietà dell'immobile era di titolarità delle signore *omissis* in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuna in forza di atto di donazione e divisione a stralcio in data 6 aprile 2000 n.23.370 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 5 maggio 2000 ai rispettivi n.ri 13103/10505 e 13104/10506 (All.n.5); con atto di permuta (All.n.5) in data 14 settembre 2007 n.73.620/11.085 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 18 settembre 2007 ai n.ri 46013/28358, la signora *omissis* trasferiva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$, dei suddetti immobili al signor *omissis*.
3. Appartamento in località Penta, Vicolo Pacileo n.16, p.T-1-S1 cat.A/3, identificato al foglio 20, mappale 423, subalterno 4, categoria A/3; **piena ed esclusiva proprietà della signora omissis**, in forza di atto di atto di compravendita in data 21 ottobre 1997 n. 11.733 di repertorio Notaio Matteo Fasano di Salerno, trascritto a Salerno il 30 ottobre 1997 ai n.ri 28865/23019 (All.n.5).

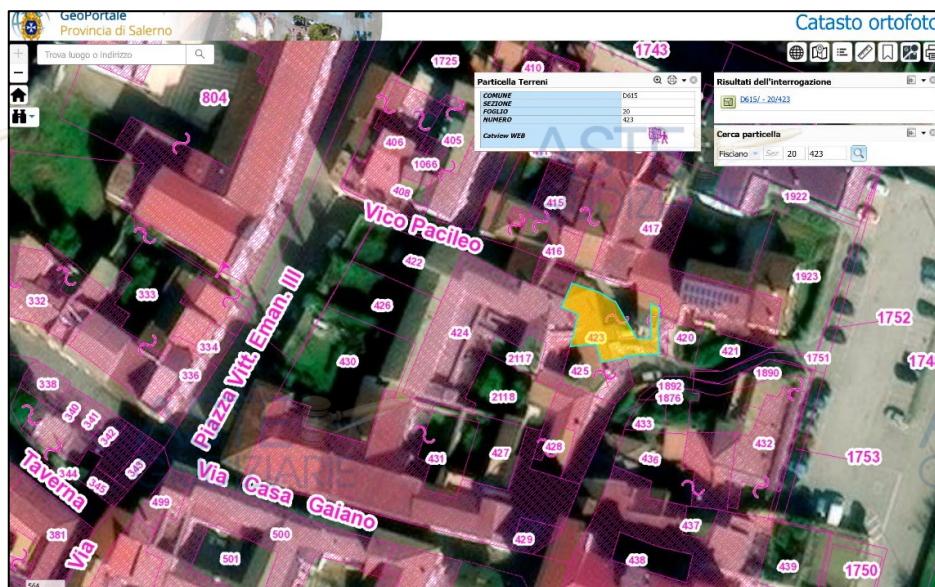
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esegutati in forza degli atti di provenienza.

Non si segnalano difformità.

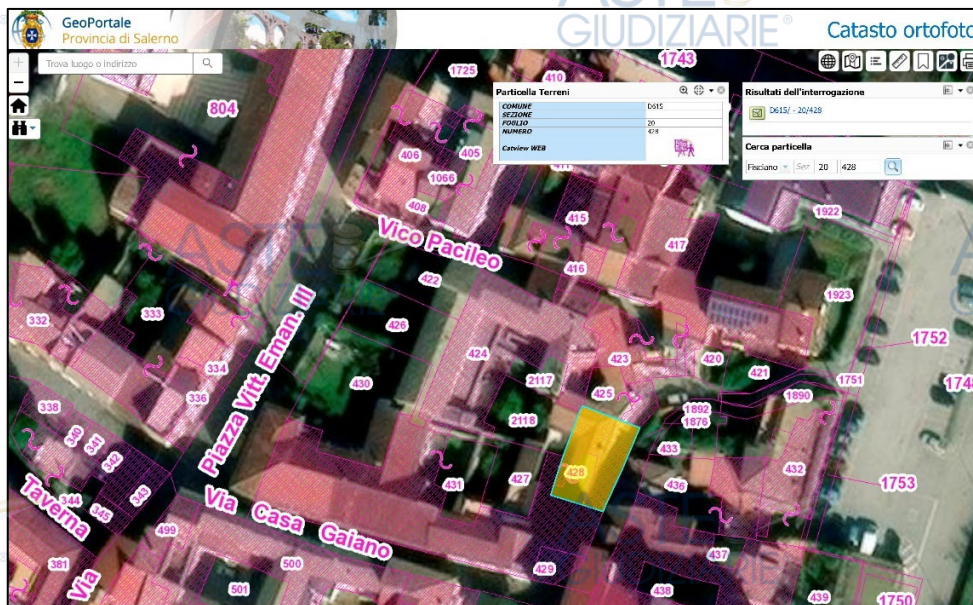
Come richiesto, si riportano le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali relative alle tre unità immobiliari pignorate.



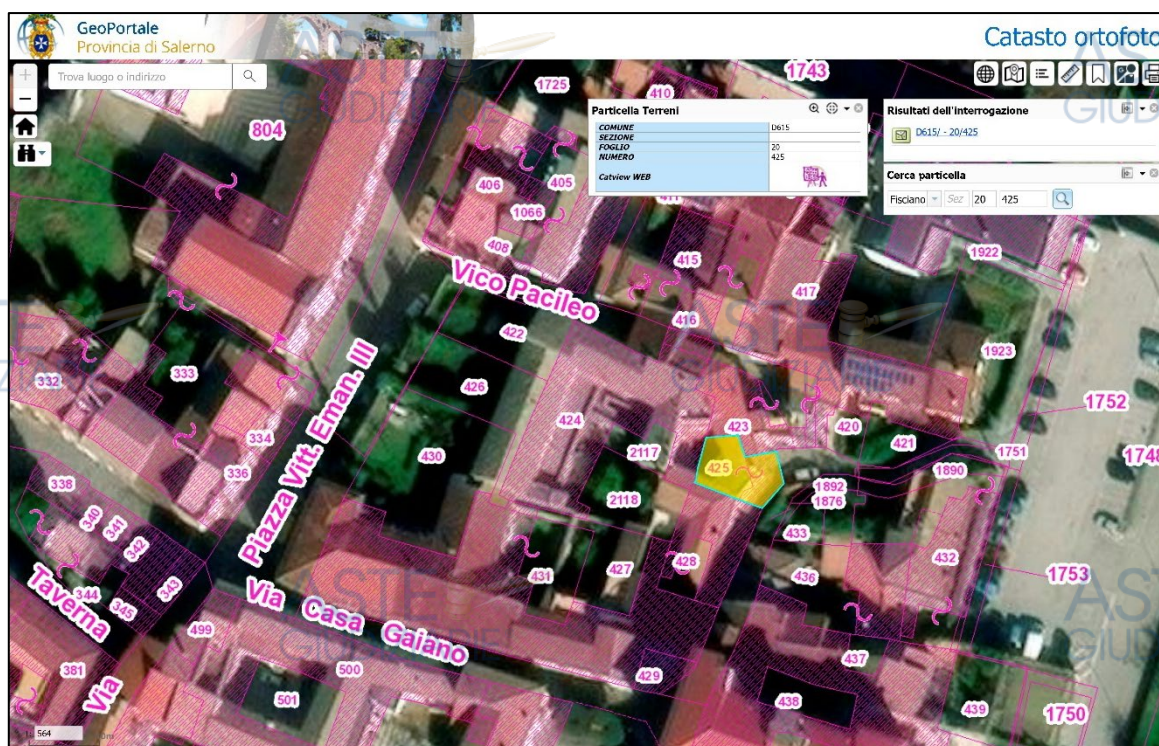
Foglio 26 - Particella 295=300



Foglio 20 - Particella 423



Foglio 20 - Particella 428



Foglio 20 - Particella 425



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 dei beni e delle loro caratteristiche, si procede nella formazione di **tre lotti**.



TABELLE DI RIEPILOGO beni e confini

	Quote pignorate	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Confini
LOTTO 1	1/1 piena proprietà omissis	Fisciano – località Gaiano – Via Subia	26	295 300	17	Cat.A/6	1,5 vani	Nord-Est: Prop. omissis Sud: Via della Fontana Ovest: Prop. eredi omissis
LOTTO 2	½ piena proprietà omissis ½ piena proprietà omissis	Fisciano – località Penta – Vicolo Pacileo n.16	20	425 428		Cat.A/2	9 vani	Nord-Est: Vicolo Pacileo Sud: Ovest: beni omissis Sud-Est: beni omissis
LOTTO 3	1/1 piena proprietà omissis	Fisciano – località Penta – Vicolo Pacileo nn.10/12	20	423	4	Cat.A/3	4,5 vani	Nord/Nord-Ovest: Vicolo Pacileo Sud-Est : sub 425 Sud-Ovest: sub 424



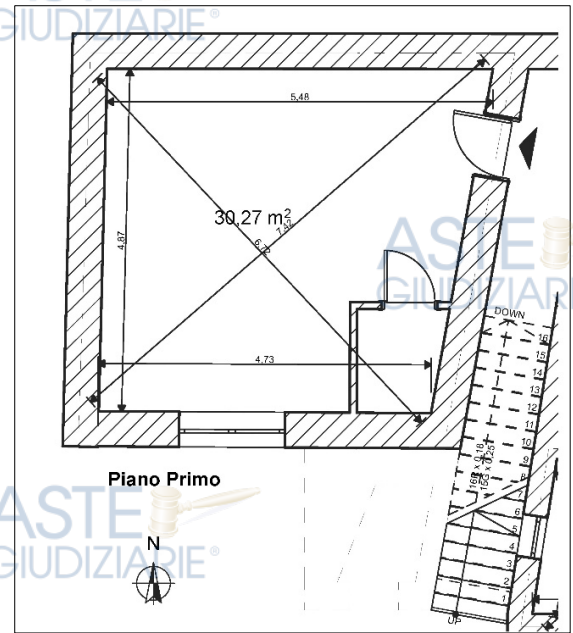
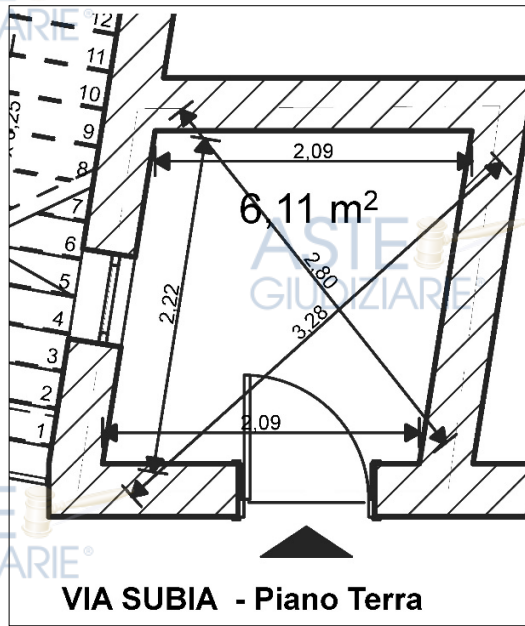
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo **pertinenziale** sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.....

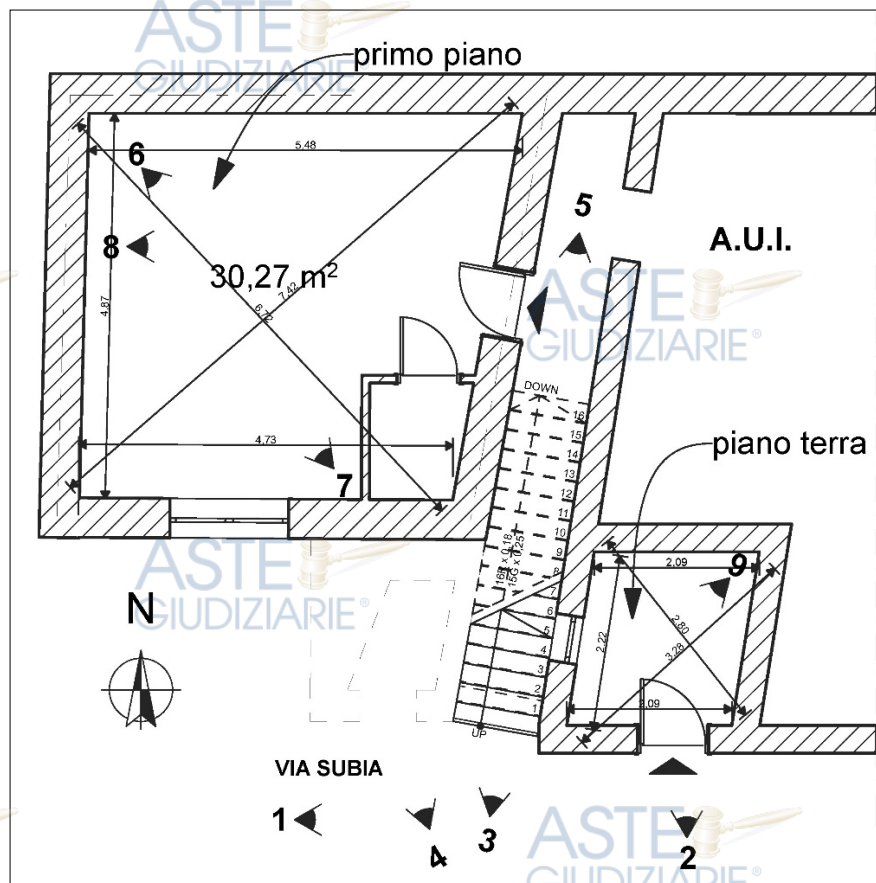
Lotto n.1 - Appartamento in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6.

Abitazione di tipo rurale situata in frazione Gaiano del Comune di Fisciano, attualmente identificata con il civico 75 di Via Subia. Articolato su due livelli, al piano terra un piccolo vano adibito a locale di servizio lavanderia dotato di finestra con affaccio sulla scala comune, a rampa unica tramite la quale si accede sul lato sinistro all'ambiente unico posto al primo piano, con zona soggiorno-cucina e piccolo bagno posizionato a sinistra della porta di ingresso. È presente una unica finestra con affaccio su Via Subia, la scala e il pianerottolo di arrivo sono in comune con la confinante unità immobiliare di proprietà eredi omissis. Servizi e collegamenti con la zona centrale sono assenti, lo stato manutentivo rilevato in sede di accesso del 10.04.2025 è scadente, attualmente l'immobile è disabitato.

Ambiente	Vano piano terra	Ambiente primo piano	W.C.	Superficie Utile
mq	4,70	24,00	1,30	30,00



Planimetria (fuori scala-coni ottici)





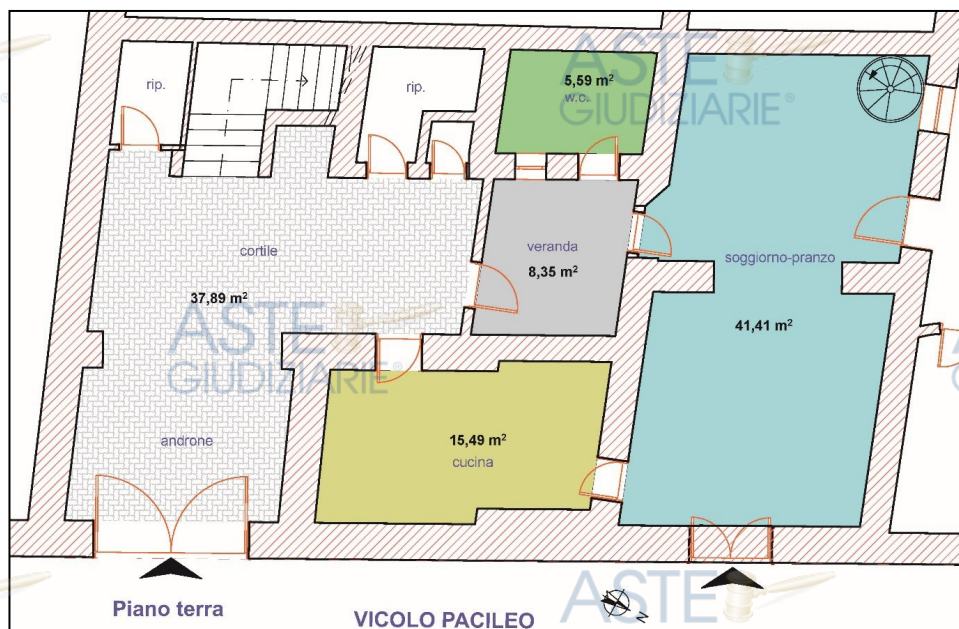
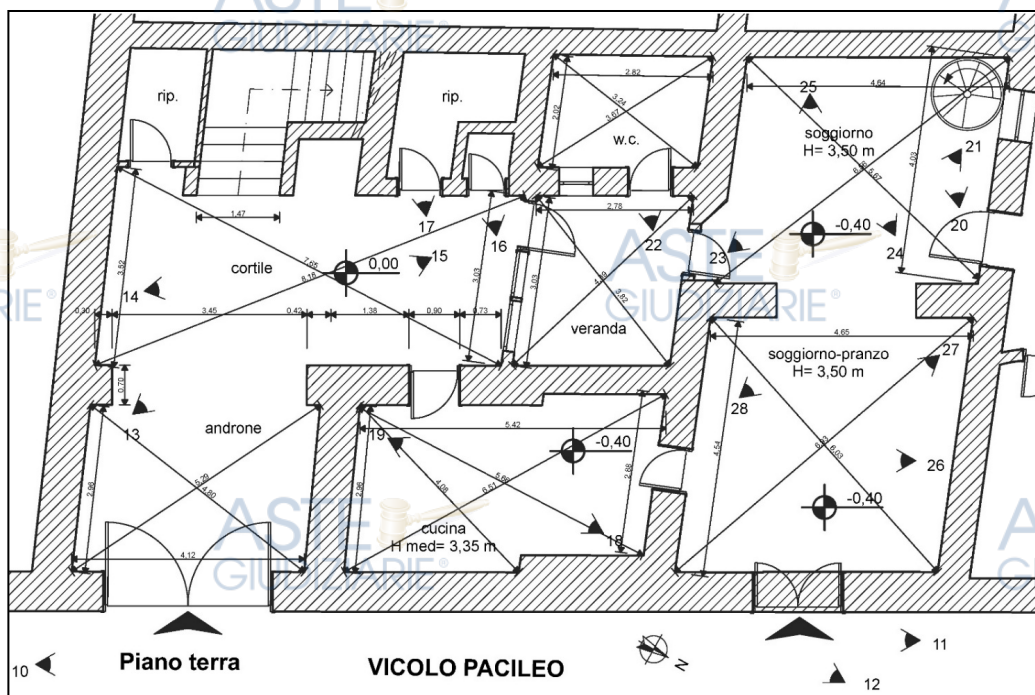
Lotto n.2 - Appartamento in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo n.18, p.T-1 , cat.A/2, foglio 20, mappale 425 graffato al 428; piena ed esclusiva proprietà dei signori omissis per la quota di un mezzo cadauno.

Piano Terra

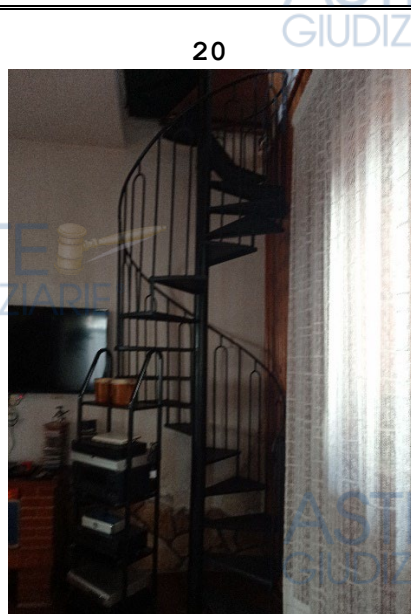
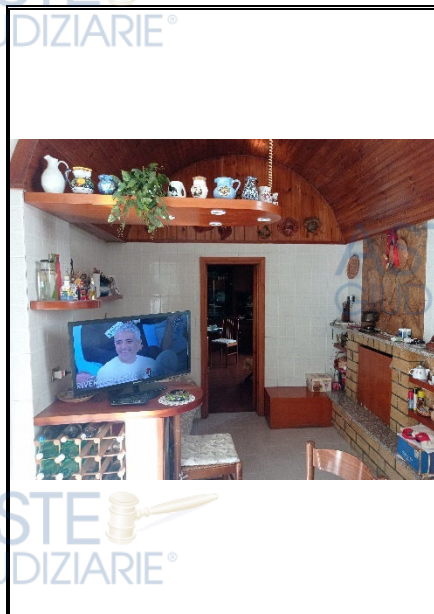
L'immobile fa parte di un nucleo abitativo consolidato, costituito da corpi di fabbrica contigui realizzati agli inizi del 1900, realizzati in muratura portante, per quanto concerne il mappale 425 graffato al 428 del foglio 20, si segnala l'ordinanza n.15531 del 6 novembre 1981 per la messa in sicurezza del fabbricato a seguito dei danni strutturali provocati dall'evento sismico del 23.11.1980. L'ingresso all'abitazione, articolata su due livelli, è consentito dal portone ubicato su Vicolo Pacileo al civico n.16, superato l'androne con copertura a volta, si accede al cortile sul quale, frontalmente si diparte la scala a L di collegamento al piano primo. Sul lato sinistro della scala è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio avente altezza di m.2,30, sul lato destro e appoggiati al parapetto della seconda rampa della scala, sono presenti due piccoli locali dispensa e caldaia, di altezza rilevata pari a m 1,90. Continuando in senso orario sono posizionate una zona verandata e sul lato opposto alla scala, la porta di accesso all'ampia cucina, la cui altezza rilevata è di m 3,35, con copertura a botte controsoffittata in legno. Dalla cucina si accede tramite porta posizionata sulla parete di Nord-Ovest, alle zone pranzo e soggiorno collegate mediante apertura ad arco, le pareti sono rivestite in perlinato. La zona pranzo, confinante con la cucina è dotata di portafinestra a due ante con accesso diretto su Vicolo Pacileo. L'accesso al soggiorno è consentito dalla zona pranzo e dal cortile passando per la veranda, in angolo Sud-Ovest del soggiorno è stato realizzato un collegamento verticale con la soprastante camera mediante una scala a chiocciola in carpenteria metallica avente diametro pari a m 1,16, sulla parete di Nord-Ovest sono posizionate una finestra e una portafinestra prospicienti il cortile esclusivo appartenente al mappale 423, sub 4, di proprietà della signora omissis (esecutata). Infine, sulla parete a Sud-Ovest, nell'ambiente delimitato dalla veranda, sono ubicate la porta di ingresso al bagno e una finestra. Lo stato manutentivo è sufficiente, non si riscontrano criticità, le bucatore presenti consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti. Oltre alla certificazione relativa all'impianto di riscaldamento autonomo, non è stato possibile reperire attestazioni di conformità per gli impianti elettrici e idraulici. L'immobile è collocato in zona suburbana, nelle immediate vicinanze del centro del comune di Fisciano e poco distante da centri commerciali (raggio 450 m) e dal campus universitario.

Ambiente	Cucina	Soggiorno- Pranzo	W.C.	Superficie Utile
mq	15,50	41,41	5,60	62,50

Planimetria (fuori scala) attuale piano terra - coni ottici

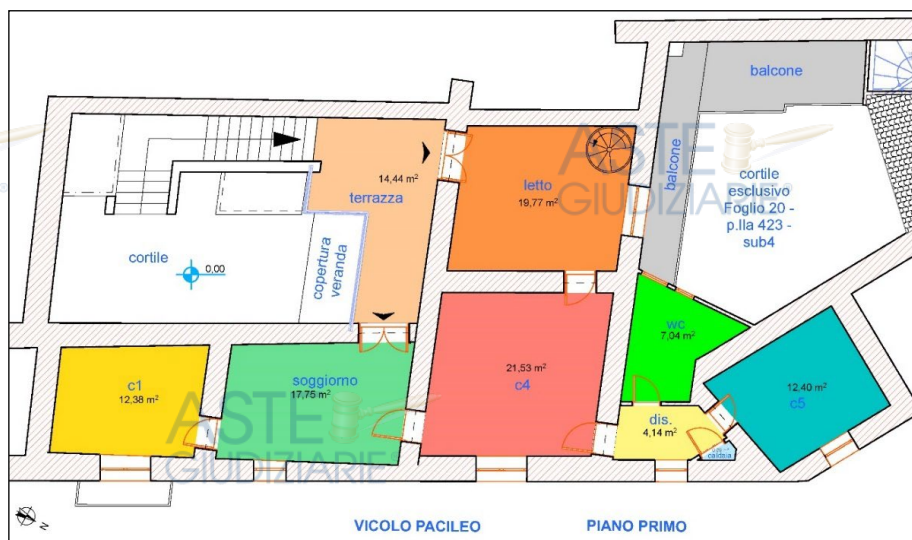






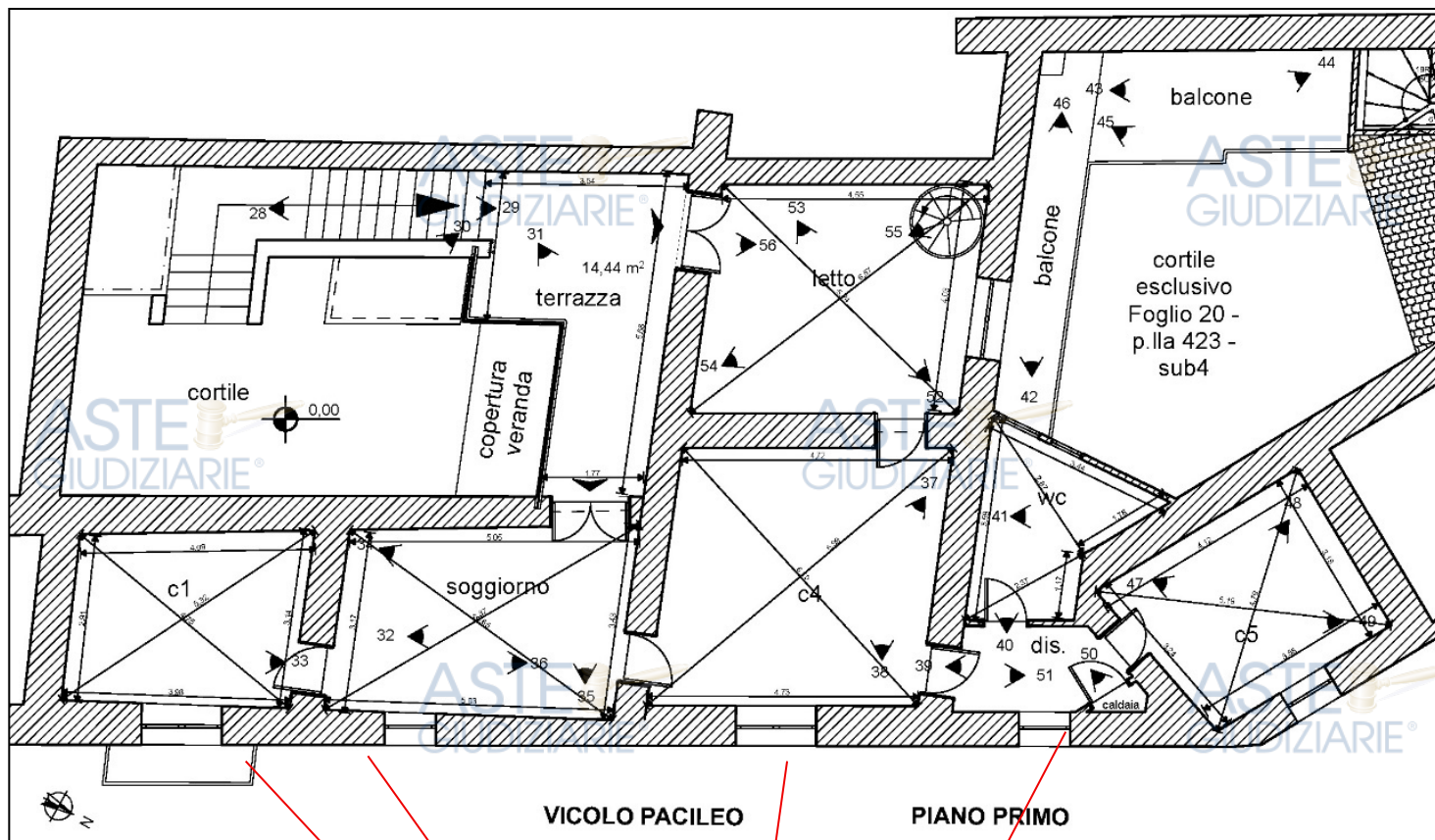
Piano primo

Proseguendo per la scala esterna in direzione Nord-Ovest, si raggiunge la terrazza sulla quale si aprono gli ingressi al soggiorno a Nord-Est e alla camera da letto, frontalmente allo smonto della scala. Accedendo dal soggiorno dotato di affaccio su Vicolo Pacileo, sul lato destro (Sud-Est) è posizionata la porta di ingresso alla camera (c1) con piccolo balcone su Vicolo Pacileo. Alla sinistra del soggiorno (Nord-Ovest) è collocata un'altra camera (c4), anch'essa con affaccio su Vicolo Pacileo, la quale è collegata alla camera da letto con ingresso dalla terrazza, frontalmente alla scala e precedentemente descritto. Nell'angolo Ovest della camera da letto vi è la scala a chiocciola con la quale è possibile raggiungere il sottostante soggiorno. La porta sulla parete di Nord-Ovest della camera c4, conduce a un piccolo disimpegno, aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una finestra prospiciente Vicolo Pacileo, sul quale si aprono gli ingressi al locale wc, alla camera c5 e al piccolo locale caldaia. Dal locale wc, mediante portafinestra si accede al balcone con sviluppo lungo la direttrice Sud-Ovest/Nord-Ovest, con affaccio sulla corte esclusiva pertinenziale al subalterno 4 del mappale 423, di proprietà dell'esecutata. Lo stato manutentivo è sufficiente, si segnalano fenomeni di muffa da condensa in prossimità dei cantonali perimetrali, le bucatore presenti consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti.



Ambiente	Sogg.	C1	C4	letto	Dis.	W.C.	LOC. CALDAIA	C5	SUPERFICIE UTILE
mq	17,75	12,38	21,53	19,77	4,14	7,04	0,39	12,40	95,40

Planimetria (fuori scala) attuale piano primo - coni ottici

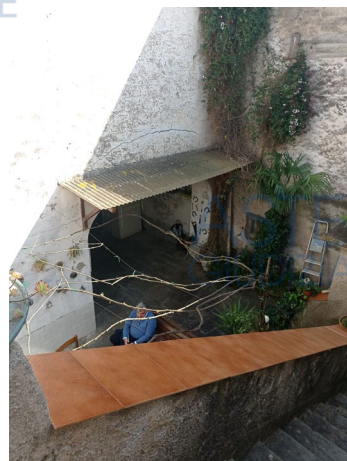




28



29



30



31



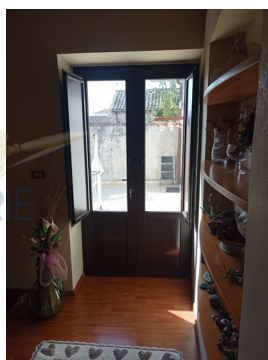
32



33



34



35



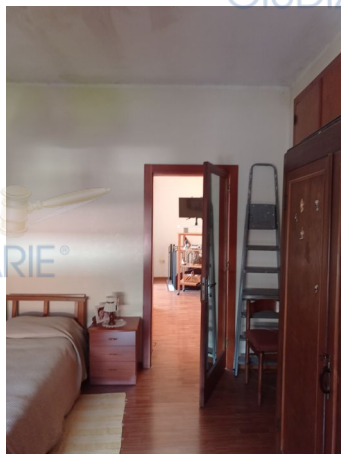
36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



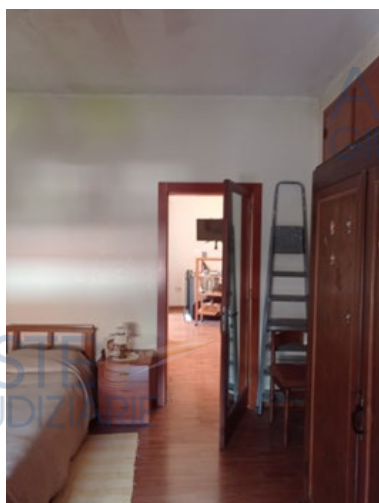
37



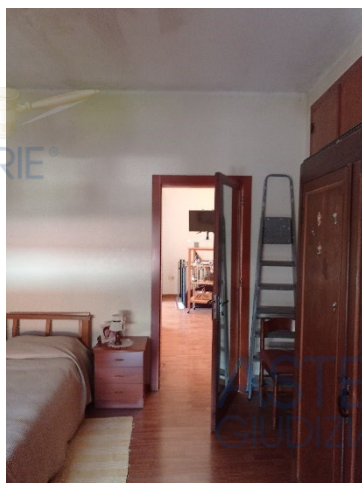
38



39



37



38



39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



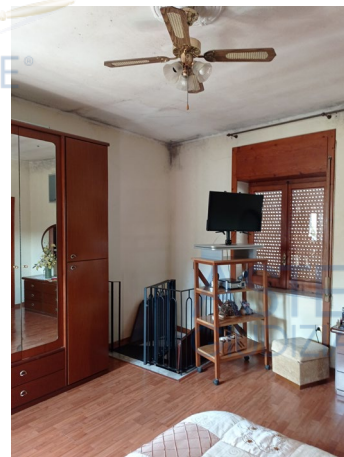
51



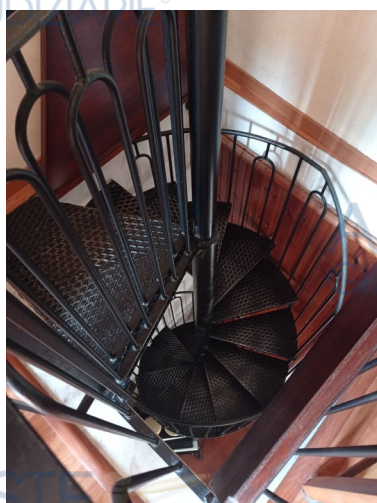
52



53



54



55



56



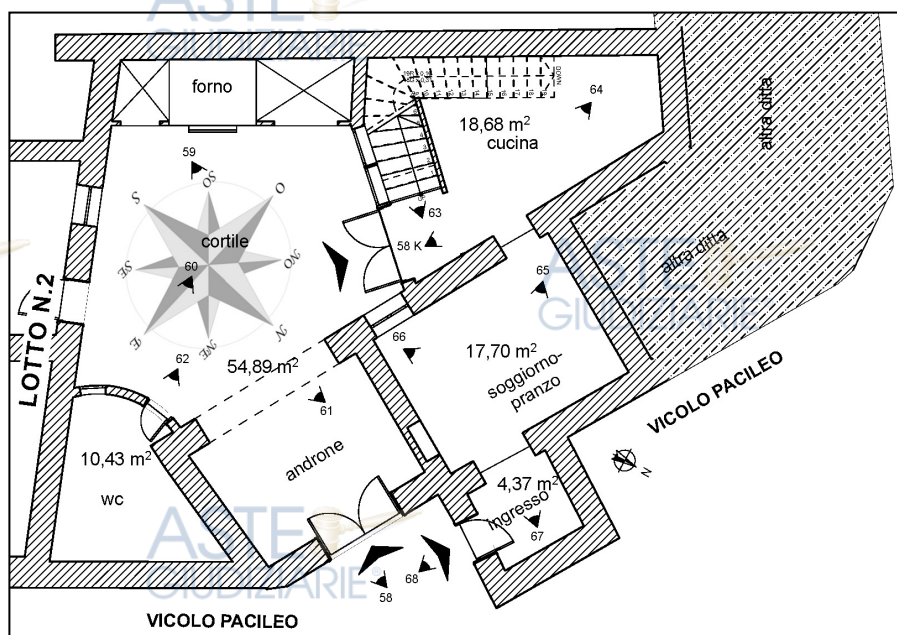
57

Lotto n.3 - Appartamento in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.S1-T-1 , cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4; piena ed esclusiva proprietà della signora omissis.

Piano Terra

Contiguo e confinante con il lotto n.2, anche esso realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, con sottotetto, e doppio ingresso da Sud-Ovest e Nord-Ovest. Il primo consente l'accesso dall'androne attraversando il cortile esclusivo, da Nord-Ovest tramite piccolo adito collegato al soggiorno-pranzo. Sul lato Sud-Ovest del cortile, centralmente è posizionato un forno ai cui lati sono stati creati due piccoli vani aperti, l'ingresso della cucina è ubicato a Nord-Ovest, in angolo Est è collocato un bagno. Androne e cortile sono pavimentati con mattoncini, lo stato di manutenzione e conservazione è buono. L'articolazione planimetrica del piano terra si sviluppa, entrando dal cortile, in direttrice Nord-Ovest/Nord, lungo la quale si susseguono la cucina con la scala di collegamento al primo piano posizionata a sinistra dell'ingresso, un soggiorno-pranzo e il secondo ingresso da Vicolo Pacileo.

Planimetria (fuori scala) attuale piano terra - coni ottici.



Ambiente	Cucina	Soggiorno- Pranzo	Ingresso	Superficie Utile
mq	18,68	17,70	4,37	40,70



58



58k



59



60



61



62



63



64



65



66



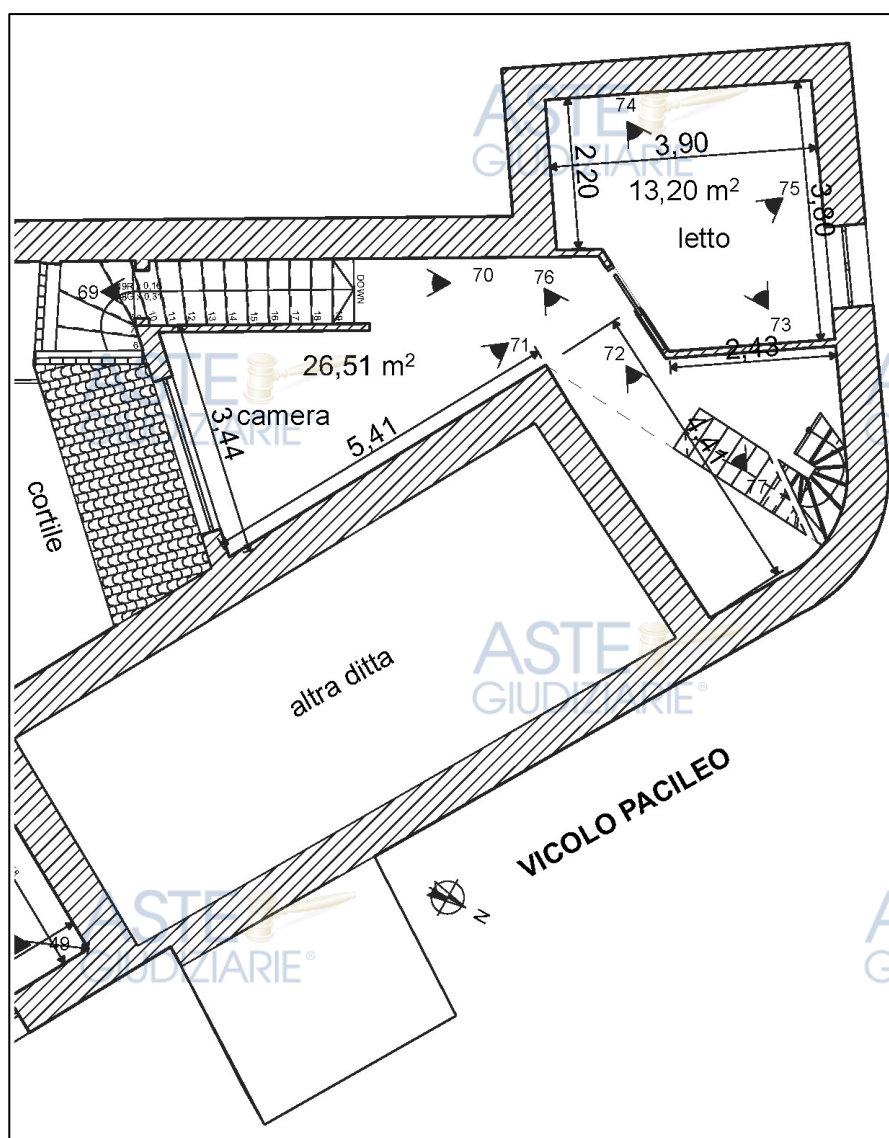
67



68



Dalla cucina al piano terra, si diparte la scala di collegamento al primo piano, con smonto in unico ambiente con ampia finestratura ad arco con affaccio sul cortile esclusivo, una camera da letto a Ovest con finestra prospiciente Vicolo Pacileo, completa la distribuzione planimetrica. In angolo Nord-Est è posizionata una in acciaio e legno, con la quale si accede al sottotetto. Lo stato manutentivo dell'intero immobile è sufficiente, non si segnalano particolari criticità, l'ultima ristrutturazione, risale all'anno 2000.



Ambiente	Camera	letto	Superficie Utile
mq	26,51	13,20	39,71

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



69



70



71



72



73



74

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

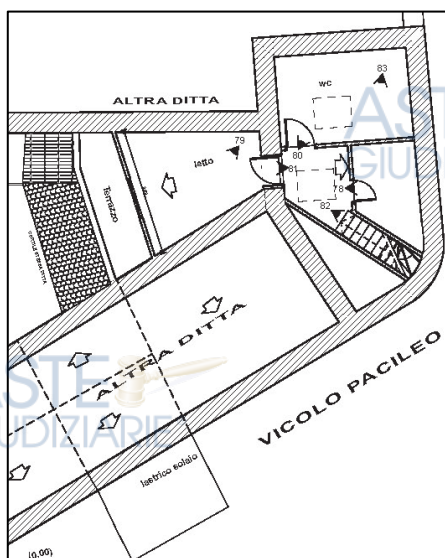
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Sottotetto

La scala riportata in foto n.72, conduce al sottotetto, nel quale tramite un piccolo disimpegno illuminato da un lucernario sono stati realizzati due ambienti, una camera da letto con terrazzino rivolto verso il cortile esclusivo e un bagno, anche esso dotato di lucernario.



Ambiente	Letto	Disimpegno	WC	Superficie Utile
mq	10,63	5,50	6,64	22,77

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



78



79



80



81



82



83

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attestato di prestazione energetica

Gli immobili in oggetto rientrano nella categoria per le quali 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. pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere le certificazioni (All.n.6).

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.....

L'appartamento in località Gaiano, frazione del comune di Fisciano (**lotto n.1**), Via Subia, piano T-1, è attualmente identificato in Catasto del comune di Fisciano al foglio 26 - mappale 295 graffato al mappale 300, subalterno 17 - categoria A/6; in ditta omissis per la piena ed esclusiva proprietà.

Storia catastale

Unità immobiliare censita sin dall'impianto meccanografico con i mappali 295/2=300 (graffati tra loro) del medesimo Foglio 26 di Catasto Fabbricati.

- **Situazione dell'unità immobiliare** dal 27/10/1997: fol. 26 - p.lla 295 graffata alla 300 - Sub 17, VIA Subia - Piano T-1- Cat. **A/6** - Cl. 4 - vani 1,5 - R.C. Euro 66,62; VARIAZIONE del 27/10/1997

in atti dal 27/10/1997; FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.7369.1/1997).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D615 - Foglio 26 - Particella 295

Codice Comune D615 - Foglio 26 - Particella 300

- **Situazione dell'unità immobiliare** dal **09/11/2015**: fol. 26 - p.lla 295 graffata alla 300 - Sub 17, VIA Subia - Piano T-1- Cat. **A/6** - Cl. 4 - vani 1,5 - R.C. Euro 66,62 - Sup. cat. Totale: 36 m² - Totale: escluse aree scoperte*:36 m²-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D615 - Foglio 26 - Particella 295

Codice Comune D615 - Foglio 26 - Particella 300

- **Situazione degli intestati dal 27/10/1997**: *omissis*, Proprietà 1/1 fino al fino al 06/11/1999-VARIAZIONE del 27/10/1997 in atti dal 27/10/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7369.1/1997)
- **Situazione degli intestati dal 06/11/1999**:
 1. *omissis* Proprietà 1/5 fino al 06/11/1999
 2. *omissis* Proprietà 1/5 fino al 06/11/1999
 3. *omissis* Proprietà 1/5 fino al 06/11/1999
 4. *omissis* Proprietà 1/5 fino al 06/11/1999
 5. *omissis* Proprietà 1/5 fino al 06/11/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/11/1999 Pubblico ufficiale NOT. ANSALONE FIL Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 20548 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 999999 registrato in data 19/11/1999 - DONAZIONE Voltura n. 18433.2/1999 - Pratica n. 318069 in atti dal 29/11/2000.

- **Situazione degli intestati dal 06/11/1999**:

omissis Proprietà 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 06/11/1999 Pubblico ufficiale NOT. ANSALONE FIL Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 20548 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 999999 registrato in data 19/11/1999 - DIVISIONE Voltura n. 18433.4/1999 - Pratica n. 318070 in atti dal 29/11/2000

Pertanto in considerazione degli accertamenti eseguiti, si precisa quanto segue:

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali.
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, non sono state rilevate delle difformità.

L'appartamento in località Penta, frazione del Comune di Fisciano, Vicolo Pacileo n.16 (**lotto n.2**), p.T-1, cat.A/2, attualmente identificato in Catasto del Comune di Fisciano al foglio 20, mappale 425 graffato al 428; **piena ed esclusiva proprietà in ditta omissis per la quota di un mezzo cadauno.**

Storia catastale

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:** fol. 20 - p.lla 425 graffata alla 428, VIA Pacileo - Piano T - Cat. **A/2** - Cl. 1 - vani 9 - R.C. Euro 0,40; Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:** fol. 20 - p.lla 425 graffata alla 428, VIA Pacileo - Piano T - Cat. **A/2** - Cl. 1 - vani 9 - R.C. **L. 594.000**; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2013:** fol. 20 - p.lla 425 graffata alla 428, VIA Pacileo - Piano T-1 - Cat. **A/2** - Cl. 1 - vani 9 - R.C. **Euro 306,78**; VARIAZIONE del 23/09/2013 Pratica n. SA0317788 in atti dal 23/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.87928.1/2013).
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:** fol. 20 - p.lla 425 graffata alla 428, VIA Pacileo - Piano T-1 - Cat. **A/2** - Cl. 1 - vani 9 - R.C. **Euro 306,78**; Sup.cat.: **Totale: 254 m² - Totale: escluse aree scoperte:251 m²**. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2016:** fol. 20 - p.lla 425 graffata alla 428, VIA Pacileo - Piano T-1 - Cat. **A/2** - Cl. 1 - vani 9 - R.C. **Euro 306,78**; Sup.cat.: **Totale: 254 m² - Totale: escluse aree scoperte:251 m²**. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2016 Pratica n.SA0112658 in atti dal 07/04/2016

VARIAZIONE DITOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
(n. 54977.1/2016).

Mappali Terreni Correlati

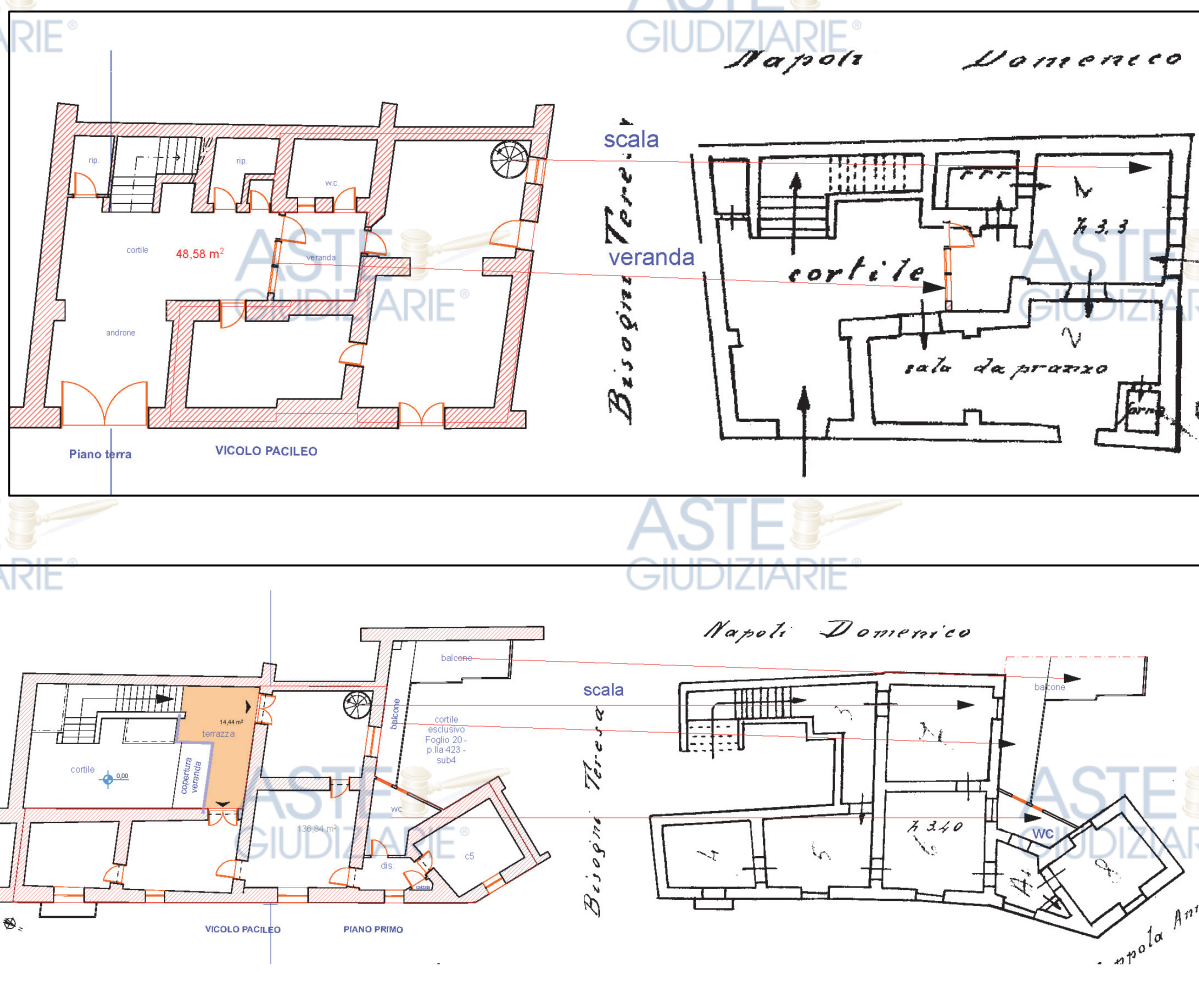
Codice Comune D615 - Foglio 20 - Particella 425

Codice Comune D615 - Foglio 20 - Particella 428

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**
omissis, omissis.
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/02/1966 (antecedente all'impianto meccanografico):**
omissis, Usufrutto fino al 13/02/1966, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/1966 - INETEGRAZ.INT.IMP. Voltura n. 11131.1/1997 in atti dal 07/10/1997.
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/02/1966 (antecedente all'impianto meccanografico):**
omissis, Proprietà fino al 06/04/2000, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/1966 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 11131.2/1997 in atti dal 07/10/1997.
- **Situazione degli intestati dal 06/04/2000:**
omissis - derivante da Atto del 06/04/2000 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 23370 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 10505.1/2000 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. 91375 in atti dal 01/08/2000.
- **Situazione degli intestati dal 14/09/2007:**
omissis - derivante da Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 73620 - PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.28358.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 19/09/2007.
- **Situazione degli intestati dal 26/10/2009:**
omissis - derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/10/2009 Pubblico ufficiale ANSALONE Repertorio n. 73620 - PERMUTA IST. 52518/09 Voltura n. 5230.1/2010 - Pratica n.SA0084473 in atti dal 18/02/2010.

Pertanto in considerazione degli accertamenti eseguiti, si precisa quanto segue:

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali.
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, si segnala quanto segue:



L'appartamento in località Penta, frazione del Comune di Fisciano (**lotto n.3**), Via Pacileo, nn.10/12, piano T-1, è attualmente identificato in Catasto del comune di Fisciano al foglio 20 - mappale 423, subalterno 4 - categoria A/3; in ditta *omissis* per la piena **ed esclusiva proprietà**.

Storia catastale

In variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 423/2 e 423/3 del medesimo Foglio 20 del Catasto Fabbricati.

- **Situazione dell'unità immobiliare** dal **08/08/2002**: fol. 20 - p.lla 423- Sub 4, VIA Pacileo - Piano S1-T-1- Cat. **A/3** - Cl. 2 - vani 4,5 - R.C. Euro 429,95; VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 272970 in atti dal 08/08/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10952.1/2002).
- **Situazione dell'unità immobiliare** dal **10/06/2003**: fol. 20 - p.lla 423- Sub 4, VIA Pacileo - Piano S1-T-1- Cat. **A/3** - Cl. 2 - vani 4,5 - R.C. Euro 429,95; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2003 Pratica n. 278012 in atti dal 10/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6690.1/2003).
- **Situazione dell'unità immobiliare** dal **09/11/2015**: fol. 20 - p.lla 423- Sub 4, VIA Pacileo - Piano S1-T-1- Cat. **A/3** - Cl. 2 - vani 4,5 - R.C. Euro 429,95; **Sup.cat.:Totale: 135 m²- Totale: escluse aree scoperte:134 m²** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Situazione dell'unità immobiliare** dal **07/04/2016**: fol. 20 - p.lla 423- Sub 4, VIA Pacileo - Piano S1-T-1- Cat. **A/3** - Cl. 2 - vani 4,5 - R.C. Euro 429,95; **Totale: 135 m²- Totale: escluse aree scoperte:134 m²**. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2016. Pratica n. SA0112664 in atti dal 07/04/2016.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D615 - Foglio 20 - Particella 423

- **Situazione degli intestati dal 08/08/2002**:
omissis - Proprietà 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 21/10/1997 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 11733 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23019.2/1997 in atti dal 25/10/1999.

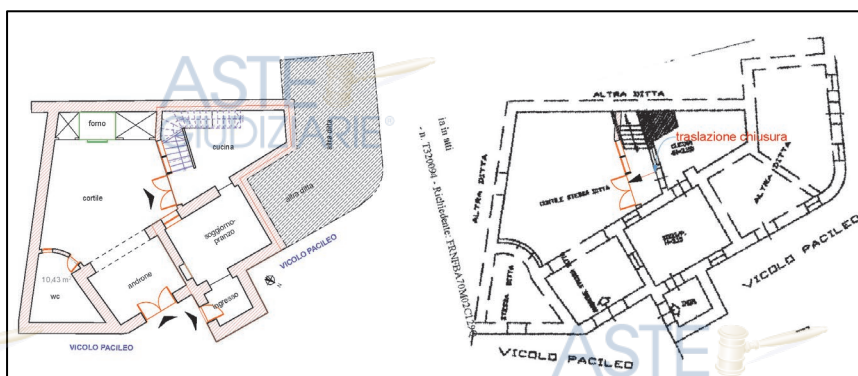
immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 20 Particella 423 Subalterno 2; Foglio 20 Particella 423 Subalterno 3.

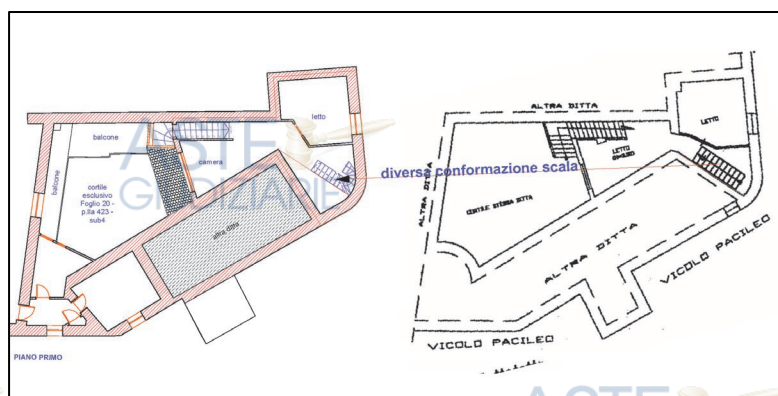
Pertanto in considerazione degli accertamenti eseguiti, si precisa quanto segue:

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, corrispondono con i dati catastali. Si segnala l'errato inserimento in visura del piano S1 e del civico n.16, attualmente gli ingressi all'immobile sono identificati con i civici 10 e 12 (foto a pag.25)
- Dal confronto della situazione reale dei luoghi, rilevata durante il sopralluogo, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, si segnala quanto segue:

Piano terra



Primo Piano



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO n.1:

Appartamento in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6.

Abitazione di tipo rurale situata in frazione Gaiano del Comune di Fisciano, attualmente identificata con il civico 75 di Via Subia. Articolato su due livelli, al piano terra un piccolo vano adibito a locale di servizio lavanderia dotato di finestra con affaccio sulla scala comune, a rampa unica tramite la quale si accede sul lato sinistro all'ambiente unico posto al primo piano, con zona soggiorno-cucina e piccolo bagno posizionato a sinistra della porta di ingresso. Lo stato manutentivo rilevato in sede di accesso è scadente, attualmente l'immobile è disabitato.

Confini:

Nord-Est: Prop. omissis

Sud: Via della Fontana

Ovest: Prop. eredi omissis

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano è riportato al foglio 26 - p.lla 295 - sub 17 - graffato al mappale 300; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

PREZZO BASE euro 9.360,00

LOTTO N.2

Abitazione in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo n.16, p.T-1, cat.A/2, foglio 20, mappale 425 graffato al 428.

L'immobile fa parte di un nucleo abitativo consolidato, costituito da corpi di fabbrica contigui realizzati agli inizi del 1900, realizzati in muratura portante. L'ingresso all'abitazione, articolata su due livelli, per un totale di nove vani, è consentito dal portone ubicato su Vicolo Pacileo al civico n.16, superato l'androne con copertura a volta, si accede al cortile sul quale, frontalmente si diparte la scala a "L" di collegamento al piano primo.

L'immobile è collocato in zona suburbana, nelle immediate vicinanze del centro del comune di Fisciano e poco distante da centri commerciali (raggio 450 m) e dal campus universitario.

Confini:

Nord-Est: Vicolo Pacileo

Sud-Ovest: beni omissis

Sud-Est: beni omissis

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano è riportato al foglio 20 - mappale 425 graffato al mappale 428; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

PREZZO BASE euro 196.090,00

LOTTO N.3

Abitazione in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4.

Contiguo e confinante con il lotto n.2, anche esso realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, con sottotetto, e doppio ingresso da Sud-Ovest e Nord-Ovest. Il primo consente l'accesso dall'androne attraversando il cortile esclusivo, da Nord-Ovest tramite piccolo adito collegato al soggiorno-pranzo. Androne e cortile sono pavimentati con mattoncini, lo stato di manutenzione e conservazione è buono. L'articolazione planimetrica del piano terra si sviluppa, entrando dal cortile, in direttrice Nord-Ovest/Nord, per un totale di 4,5 vani. L'immobile è collocato in zona suburbana, nelle immediate vicinanze del centro del comune di Fisciano e poco distante da centri commerciali (raggio 450 m) e dal campus universitario.

Confini:

Nord/Nord-Ovest: Vicolo Pacileo

Sud-Est: sub 425

Sud-Ovest: sub 424

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano è riportato al foglio 20 - mappale 423 SUB 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; L'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

PREZZO BASE euro 97.795,00

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.....*

Relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 17 luglio 2020 ai n.ri 21311/16401, si riporta quanto segue:

L'appartamento in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6, è pervenuto per la **piena ed esclusiva proprietà al signor omissis**, in forza di atto di donazione e divisione in data 6 novembre 1999 n. 20.548 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno l'1 dicembre 1999 ai rispettivi n.ri 34989/26429 e 34991/26431 (All.n.5).

L'appartamento in località Penta, Vicolo Pacileo n.18, p.T-1, cat.A/2, identificato al foglio 20, mappale 425 graffato al foglio 20, particella 428, categoria A/2, inizialmente in **piena ed esclusiva proprietà** delle signore omissis in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna in forza di atto di donazione e divisione a stralcio in data 6 aprile 2000 n.23.370 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 5 maggio 2000 ai rispettivi n.ri 13103/10505 e 13104/10506 (All.n.5); con atto di permuta (All.n.5) in data 14 settembre 2007 n.73.620/11.085 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 18 settembre 2007 ai n.ri 46013/28358, la signora omissis trasferiva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, dei suddetti immobili al signor omissis. **Pertanto ad oggi l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dei signori omissis per la quota di un mezzo cadauno.**

L'appartamento in località Penta, Vicolo Pacileo nn.10/12, p.T-1, cat.A/3, identificato al foglio 20, mappale 423, subalterno 4, categoria A/3, è pervenuto per la **piena ed esclusiva proprietà alla signora omissis**, in forza di atto di atto di compravendita in data 21 ottobre 1997 n. 11.733 di repertorio Notaio Matteo Fasano di Salerno, trascritto a Salerno il 30 ottobre 1997 ai n.ri 28865/23019 (All.n.5).

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

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

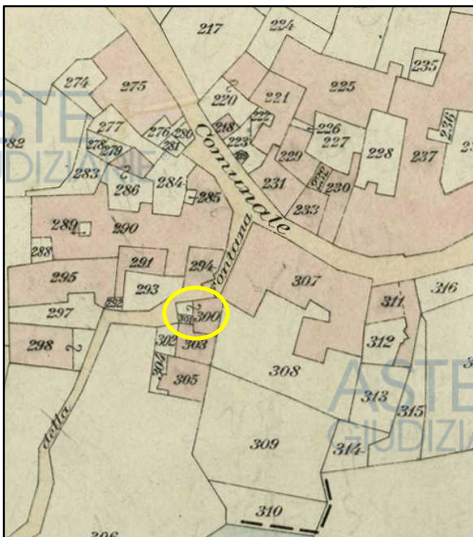
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

LOTTO n.1:

Appartamento in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato oggetto di compravendita in data 29 gennaio 1966 (All.n.3) e inoltre risulta inserito nella sottostante mappa catastale di impianto.



Non si segnalano difformità, l'immobile risulta rispondente a quanto riportato negli atti di provenienza e riscontrato in fase di accesso.

L'immobile ricade in zona A del P.R.G. vigente, a prevalente destinazione residenziale e di servizi.

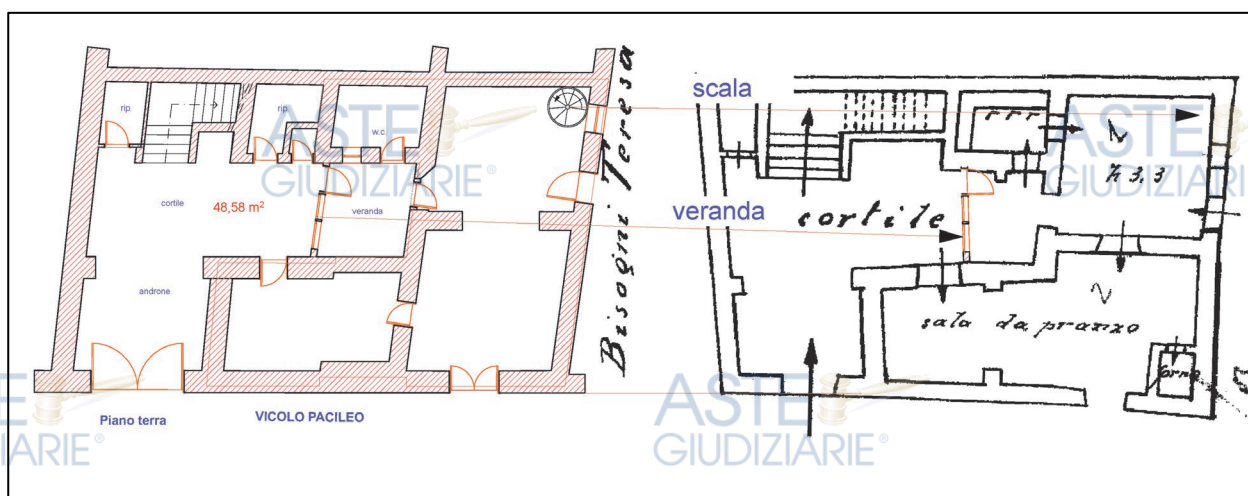
LOTTO N.2

Abitazione in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo n.16, p.T-1, cat.A/2, foglio 20, mappale 425 graffato al 428.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato di proprietà del signor *omissis* per denuncia di successione del 13.02.1966, risulta inserito nella sottostante mappa catastale di impianto.



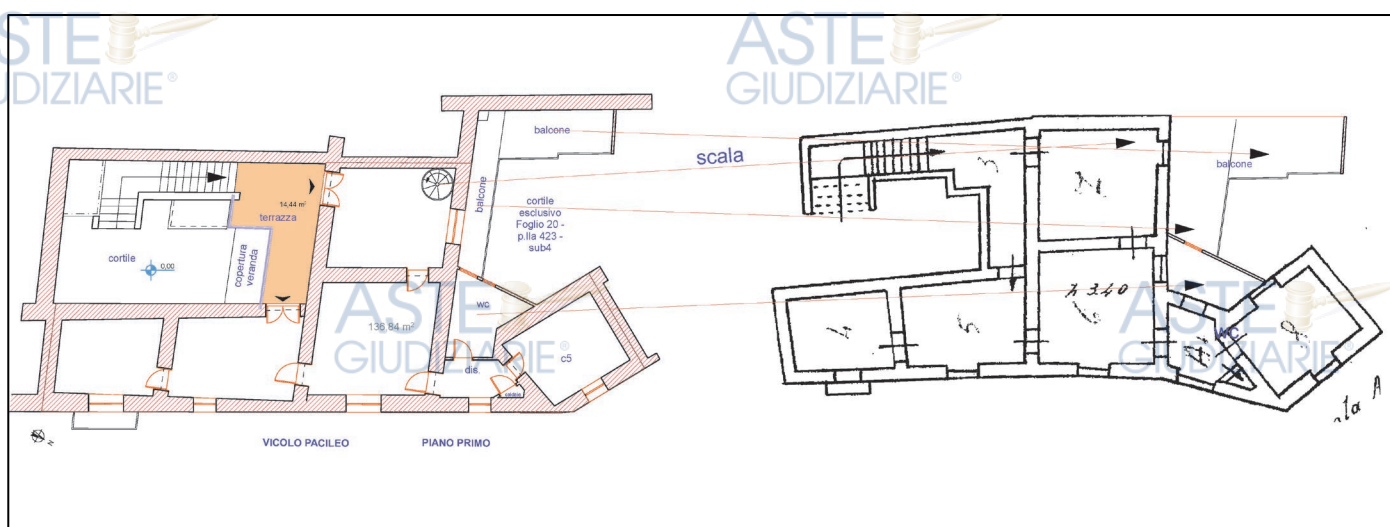
Difformità riscontrate al piano terra



La veranda e la scala riportate nel grafico alla pagina precedente sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo, in particolare la scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, con una foratura del solaio maggiore di 1m x 1m, oltre alla presentazione della SCIA, prevede il deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile.

Costi stimati per la regolarizzazione: € 2.000,00 oltre compensi professionali.

Difformità riscontrate al piano primo



Il balcone a "L" e il bagno, con affaccio sul cortile esclusivo del confinante immobile identificato con il mappale 423, sub 4 del foglio 20 (lotto n.3), sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e in contrasto con gli interventi ammessi per gli immobili ricadenti in zona A2 del vigente P.R.G.. **Si stimano € 4.500,00 per il ripristino dello stato dei luoghi.**

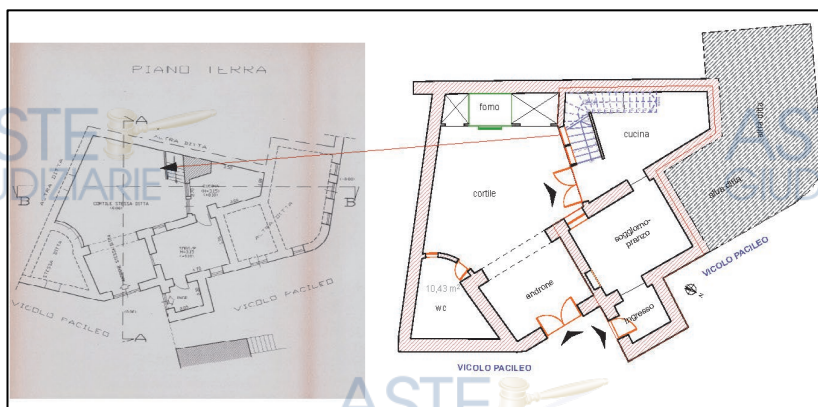
LOTTO N.3

Abitazione in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4.

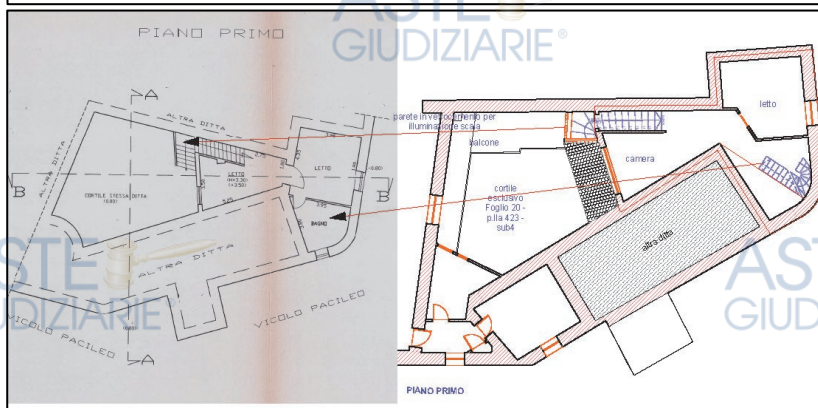
L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta inserito nella mappa catastale di impianto riportata a pagina 42. Le planimetrie catastali dei subalterni originari, sub 2 e 3 sono state presentate rispettivamente nel 1940 e 1955 (All.n.3).

Nel mese di novembre del 2000, veniva la concessione edilizia n.49, Pratica edilizia n.3731 del 1999 (All.n.7) per la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. L'immobile in oggetto ricade nel Piano di Recupero, con tipologia "RESTAURO E RISANAMENTO", è stato gravemente danneggiato da sisma del 1980. I lavori hanno avuto inizio in data 1.1.2001 e sono terminati il 29.04.2002.

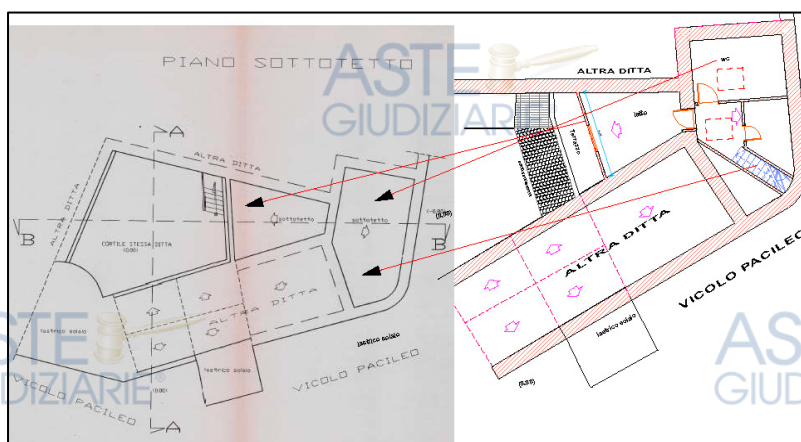
Dal confronto con i grafici allegati alla concessione e quanto rilevato durante l'accesso, si evidenziano le seguenti difformità:



Al piano terra, è stata realizzata una veranda a protezione della scala, dai grafici di progetto posizionata all'esterno, con conseguente aumento della volumetria della cucina.



Al primo piano, al posto del bagno, è stata collocata una scala di collegamento al sottotetto, con conseguente foratura del solaio. È stato realizzato un torrino illuminante la sottostante scala con pareti in vetrocemento.



Al piano sottotetto, non abitabile (altezza media inferiore a m 2,20), sono state realizzate una camera da letto con terrazzino e un bagno.

Per riportare l'immobile allo stato assentito dal titolo edilizio rilasciato nel novembre 2000, ricollocando il bagno al primo piano, come da progetto e ripristinando la falda a copertura del terrazzo con accesso dalla camera da letto realizzata al piano sottotetto, si stimano € 8.000, comprensivi delle pratiche necessarie per regolarizzare la scala di collegamento al sottotetto con la relativa foratura.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 03.04.2025 e prosieguo del 10.04.2025 come risulta anche dal verbale di sopralluogo redatto in quella occasione insieme al custode giudiziario, è stato possibile constatare che l'immobile sito nel Comune di Fisciano (SA) alla Via Subia n.75, è libero, gli immobili di Via Pacileo sono nel possesso dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali

civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di

regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.....

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 → **NO**
- Pendenza di procedimenti giudiziali civili sui medesimi beni → **NO**
- Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale → **NO**
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici → **NO**
- Esistenza di regolamento condominiale → **NO**
- Atti impositivi di servitù → **NO**

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 → **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura → **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge → **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale → **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo → **NO**

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Salerno in data 24 giugno 2002 ai n.ri 23277/3395 per la somma complessi va di Euro 171.000,00, contro la signora *omissis*, quale terzo datore di ipoteca, a favore della "CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO", gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili **siti in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4**, a garanzia di mutuo in data 19 giugno 2002 n.39.062 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), concesso alla società "LM - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Fisciano (SA), Codice Fiscale 03680940651.
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Salerno in data 23 dicembre 2004 ai n. ri 60555/10299 per la somma complessi va di Euro 400.000,00 contro i signori *omissis*, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO - SOCI ETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Fisciano (SA), gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili **in località Gaiano, Via Subia, piano T-1, identificato al foglio 26 - mappale 295 subalterno 17 graffato al mappale 300 - categoria A/6 e in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4**, nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili **in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo n.16, p.T-1, cat.A/2, foglio 20, mappale 425 graffato al 428**, a garanzia di mutuo in data 15 dicembre 2004 n.60.417 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), concesso alla predetta società "LM - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA".
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Salerno in data 18 settembre 2007 ai n.-ri 46014/12017 per la somma complessiva di Euro 750.000,00 contro i signori *omissis*, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FI-SCIANO - SOCI ETA' COOPERATIVA", con sede in Fisciano (SA) gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 14 settembre 2007 n.73.621/11.086 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), concesso ai signori *omissis*.
Ipoteca legale iscritta a Salerno in data 12 maggio 2010 ai n.ri 19846/3448 per la somma complessiva di Euro 123.098,68, contro la signora *omissis* ed a favore di "EQUITALIA POLIS S.P.A.", con sede in Napoli, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili **in località Penta**

(Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4, nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo n.16, p.T-1, cat.A/2, foglio 20, mappale 425 graffato al 428, in dipendenza di atto amministrativo in data 6 maggio 2010 n.107.863/100 di repertorio "EQUITALIA POLIS S.P.A.".

- **Ipoteca legale** iscritta a Salerno in data 16 luglio 2015 ai n.ri 25163/3193 per la somma complessiva di Euro 205.683,12, contro la predetta signora omissis ed a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A.", gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in località Penta (Fisciano), Vicolo Pacileo nn. 10/12, p.T-1, cat.A/3, foglio 20, mappale 423, SUB 4, in dipendenza di ruolo in data 15 luglio 2015 n. 2. 580/10015 di repertorio "EQUITALIA SUD S.P.A.".

1. Difformità urbanistico-edilizie → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto sono state riscontrate difformità relative ai lotti 2 (pag.45) e 3 (pag.46)

2. Difformità catastali → dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

QUESITO N. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Nocera Inferiore, l'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali e l'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale della Campania, gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il sottoscritto ha verificato che gli immobili in esame non sono gravati né da censo, né da livello o uso civico.

A tal riguardo, lo scrivente allega la certificazione rilasciata dall' Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima, Sez. Usi Civici della Regione Campania (All.n.8).

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Le unità immobiliare sono autonome, pertanto non vi è condominio. Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che -alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 -siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella 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.

Calcolo delle superfici

Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Criteri di Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La

superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

LOTTO 1- Superficie commerciale delimitata dalla linea tratto-punto di colore rosso.

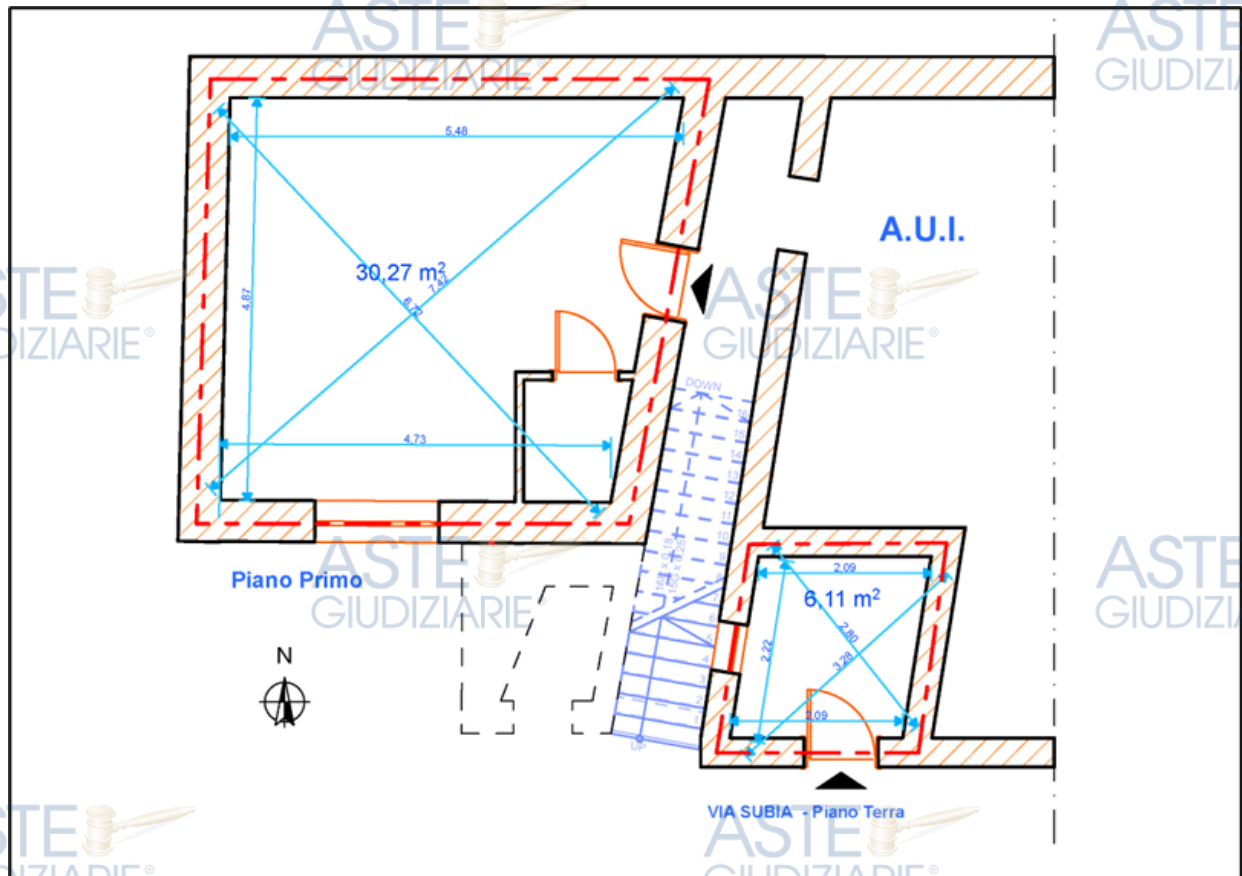
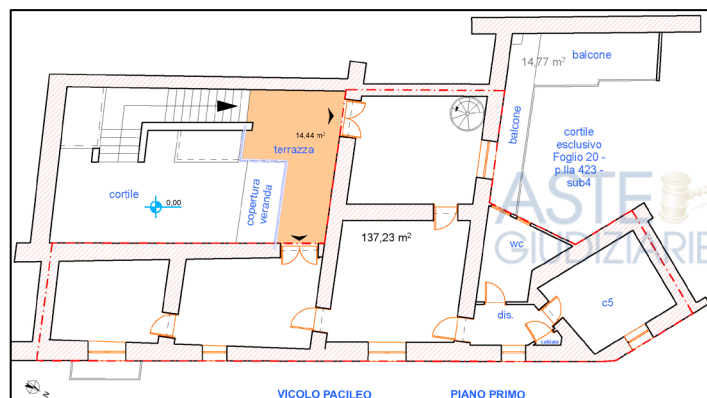
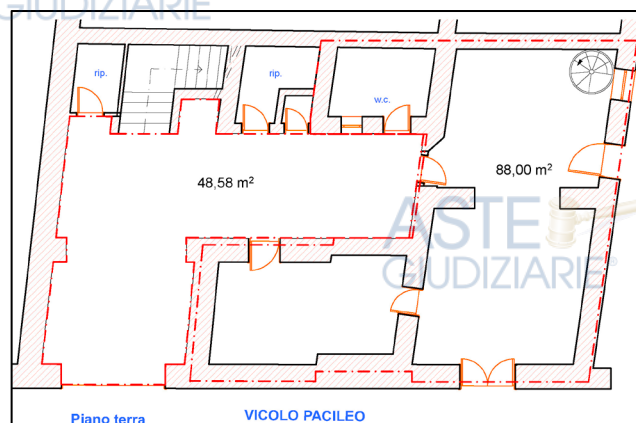


Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:

		A/1 A/2	Abitazioni di tipo signorile Abitazioni di tipo civile	A/4 A/5	Abitazioni di tipo popolare Abitazioni di tipo ultrapolare	A/9 A/11	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
		Superficie lorda in m ²		Calcolo della superficie catastale			
				Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente	
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)		(b)		(c) = (a) x (b)	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	30,27		1,00		30,27	
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	6,11		0,50		3,06	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.			0,25		0,00	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.			0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uii trattata.			0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	
				0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uii trattata.			0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00	
				0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"		
				Risultato 1	Somma delle superfici catastali	33,33	
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati						33	

LOTTO 2- Superficie commerciale delimitata dalla linea tratto-punto di colore rosso.



D	Balconi, terrazzi e vani o locali di cui tipo A anche
	Balconi, terrazzi

	coefficiente da
	fino alla superficie
	coefficiente da
	per la superficie ecc
	coefficiente da

ASTE GIUDIZIARIE®



E	Balconi, terrazze e simili non comuni con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze escluse e non trattata.
F	Arece scoperte o comunque assai pertinenze esclusiva della unita

ASTE
GIUDIZIARIE®

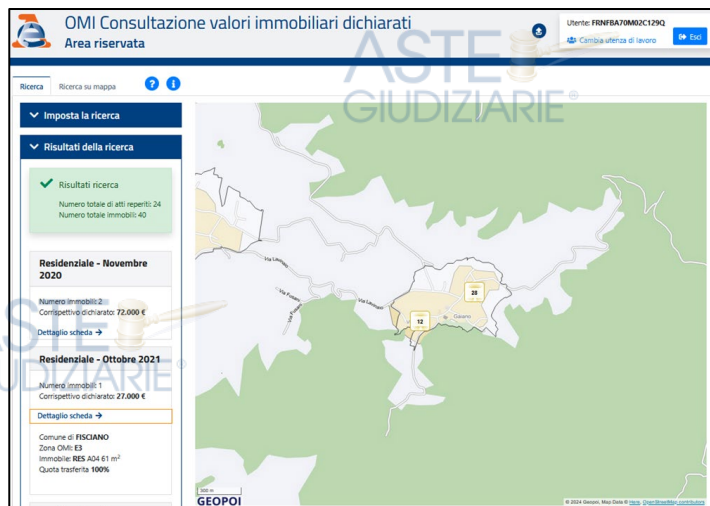
ASTE GIUDIZIARIE®  *espiti è sta*

ASTE GIUDIZIARIE®
termina il

- ASTE GIUDIZIARIE®**

Stima per confronto diretto - LOTTO 1

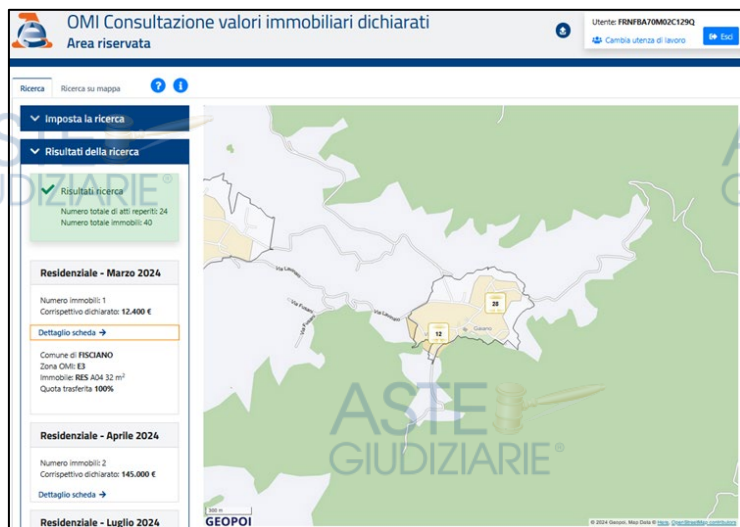
Si utilizzeranno i **valori immobiliari dichiarati OMI**, relativi a beni simili ricadenti nella stessa zona OMI nella quale sono ubicati i beni staggiti



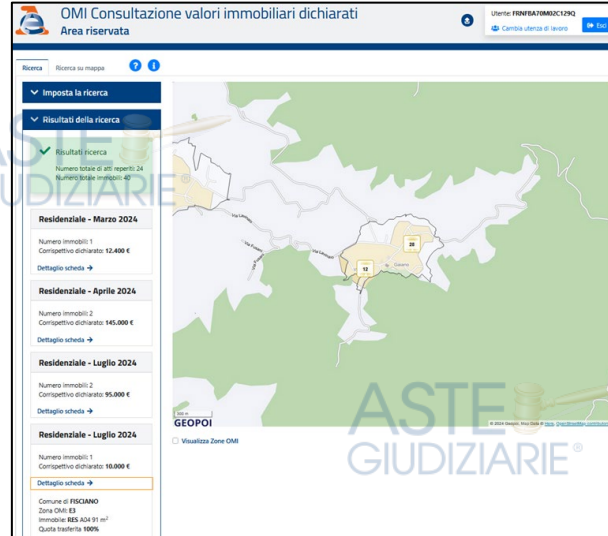
Compravendita del 10/2021 – Valore dichiarato:
€ 27.000 – Sup.: 61 mq- Valore al mq: € 440



Compravendita del 12/2022 – Valore dichiarato:
€ 30.000 – Sup.: 141 mq- Valore al mq: € 213



Compravendita del 03/2024 – Valore dichiarato:
€ 12.400 – Sup.: 32 mq- Valore al mq: € 387



Compravendita del 07/2024 – Valore dichiarato:
€ 10.000 – Sup.: 91 mq- Valore al mq: € 110

Stima per confronto diretto
LOTTO N.1

Lotto: Lotto 1
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: Gaiano
Indirizzo: Via Subia n. 75
Dati catastali: Fg. 26, num. 295=300, sub. 17

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	33,00	100%	33,00
Superficie commerciale totale, m²			33,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Cortili	0,85
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
Coefficiente globale	0,39

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valori immobiliari dichiarati - OMI - COMPRAVENDITA DEL 10/21	€ 440,00
Valori immobiliari dichiarati - OMI - COMPRAVENDITA DEL 12/22	€ 213,00
Valori immobiliari dichiarati - OMI - COMPRAVENDITA DEL 03/24	€ 387,00
Valori immobiliari dichiarati - OMI - COMPRAVENDITA DEL 07/24	€ 110,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 287,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 650,00

Valore catastale: € 8.394,12
Valore OMI: € 21.952,86

Valore medio di mercato: € 3.700,29 = € 287,50 x 0,39 x m² 33,00

Valore stimato: € 8.365,50 = € 650,00 x 0,39 x m² 33,00

Valore stimato arrotondato: € 8.400,00

VALORE STIMATO € 8.400,00

(euro ottomilaquattrocento/00)

Stima per capitalizzazione del reddito – LOTTO 1

Lotto: Lotto 1
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: Gaiano
Indirizzo: Via Subia n. 75
Dati catastali: Fg. 26, num. 295=300, sub. 17

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		33,00	100%	33,00
Superficie commerciale totale, m²				33,00
RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				
Rg	Reddito annuo immobili comparabili:	€ 850,00		
Sg	Superficie commerciale immobili comparabili:	80,00 m²		
Ph	Prezzo di mercato immobili comparabili:	€ 14.000,00		
Sh	Superficie commerciale immobili comparabili:	80,00 m²		
i	Saggio di capitalizzazione:	6,07% = (Rg / Sg) / (Ph / Sh) x 100		
STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE				
Reddito lordo annuale:		=	€ 800,00	
Manutenzione straordinaria		4,00% =	€ 32,00	
Reintegrazione		0,30% =	€ 2,40	
Improduttività		1,00% =	€ 8,00	
Servizi generali		0,10% =	€ 0,80	
Altre imposte		0,30% =	€ 2,40	
Totale imposte, oneri e spese:		=	€ 45,60	
Reddito netto annuale: (€ 800,00 - € 45,60)		=	€ 754,40	

Valore catastale: € 8.394,12

Valore OMI: € 21.952,86

Valore per capitalizzazione: € 12.428,34 = € 754,40 / 6,07%

VALORE STIMATO € 12.400,00

(euro dodicimilaquattrocento/00)

$$(\text{€ } 8.400 + \text{€ } 12.400) / 2 = \text{€ } 10.400,00$$

VALORE MEDIO STIMATO – LOTTO 1

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 1.040,00

Spese di regolarizzazione delle difformità **(vedi quesito 6)**:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

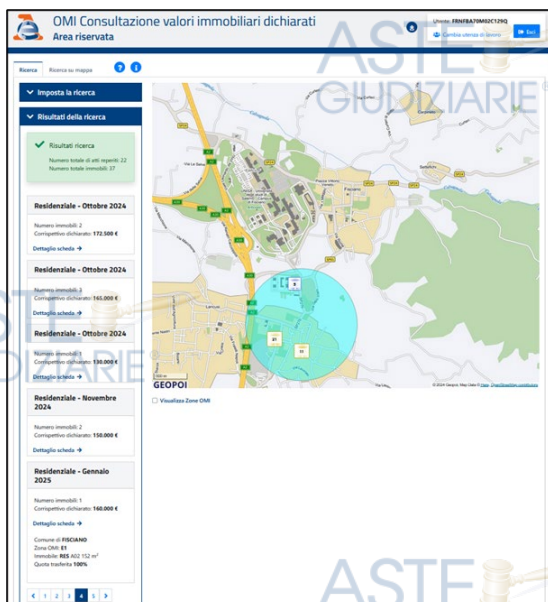
€ 0,00

Valore da porre a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

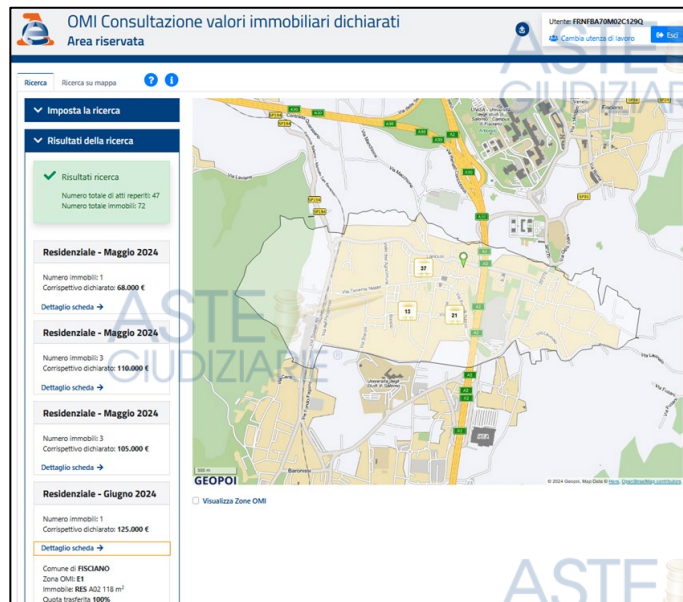
€ 9.360,00

Stima per confronto diretto - LOTTO 2

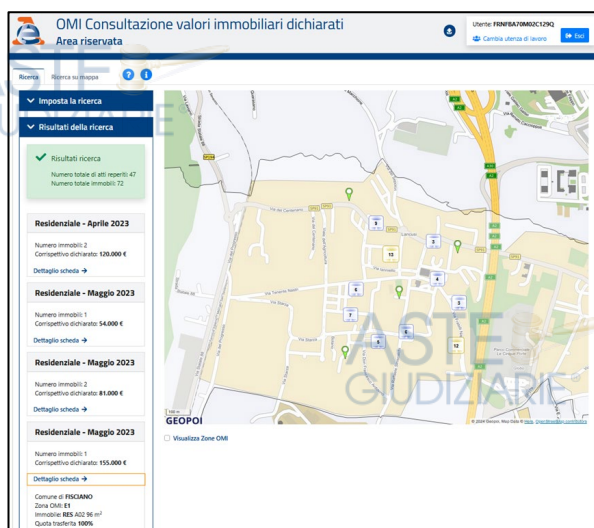
Si utilizzeranno i valori immobiliari dichiarati OMI, relativi a immobili simili ricadenti nella stessa zona OMI nella quale sono ubicati i beni staggiti.



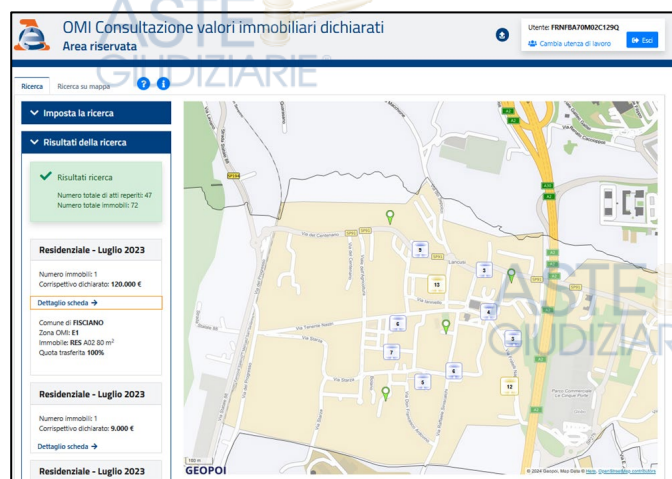
Compravendita del 01/2025 – Valore dichiarato:
€ 160.000 – Sup.: 152 mq- Valore al mq: € 1.055



Compravendita del 06/2024 – Valore dichiarato:
€ 125.000 – Sup.: 118 mq- Valore al mq: € 1.060



Compravendita del 05/2023 – Valore dichiarato:
€ 155.000 – Sup.: 96 mq- Valore al mq: € 1.615



Compravendita del 07/2023 – Valore dichiarato:
€ 120.000 – Sup.: 80 mq- Valore al mq: € 1.500

Stima per confronto diretto
LOTTO N.2

Lotto: Lotto 2
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: PENTA
Indirizzo: Vicolo Pacileo n. 16
Dati catastali: Fg. 20, num. 425

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		225,00	100%	225,00
Balconi scoperti		16,41	30%	4,92
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.		63,04	10%	6,30
Superficie commerciale totale, m²				236,22

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1,04
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	0,72

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 6/2024	€ 1.060,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 5/2023	€ 1.615,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 7/2023	€ 1.500,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 1/2025	€ 1.055,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.307,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.500,00

Valore catastale: € 38.654,28
Valore OMI: € 327.164,70
Valore per capitalizzazione: € 184.849,14 = € 8.577,00 / 4,64%
Valore medio di mercato: € 222.377,51 = € 1.307,50 x 0,72 x m² 236,22

Valore stimato: € 255.117,60 = € 1.500,00 x 0,72 x m² 236,22
Valore stimato arrotondato: € 255.100,00

VALORE STIMATO € 255.100,00
(euro duecentocinquantacinquemilacento/00)

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE

Reddito lordo annuale:	=	€ 9.000,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 360,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 27,00
Servizi generali	0,10% =	€ 9,00
Altre imposte	0,30% =	€ 27,00
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 423,00
Reddito netto annuale: (€ 9.000,00 - € 423,00)	=	€ 8.577,00

Stima per capitalizzazione del reddito – LOTTO 2

Lotto: Lotto 2
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: PENTA
Indirizzo: Vicolo Pacileo n. 16
Dati catastali: Fg. 20, num. 425

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	225,00	100%	225,00
Balconi scoperti	16,41	30%	4,92
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uui trattata.	63,04	10%	6,30
Superficie commerciale totale, m ²			236,22
RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			

Rg	Reddito annuo immobili comparabili:	€ 6.500,00
Sg	Superficie commerciale immobili comparabili:	100,00 m ²
Ph	Prezzo di mercato immobili comparabili:	€ 140.000,00
Sh	Superficie commerciale immobili comparabili:	100,00 m ²
i	Saggio di capitalizzazione:	4,64% = (Rg / Sg) / (Ph / Sh) x 100

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE

Reddito lordo annuale:	=	€ 9.500,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 380,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 28,50
Servizi generali	0,10% =	€ 9,50
Altre imposte	0,30% =	€ 28,50
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 446,50
Reddito netto annuale: (€ 9.500,00 - € 446,50)	=	€ 9.053,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.500,00

Valore catastale:	€ 38.654,28
Valore OMI:	€ 327.164,70
Valore per capitalizzazione:	€ 195.118,53 = € 9.053,50 / 4,64%
Valore stimato:	€ 195.118,53 = € 1.500,00 x 0,72 x m ² 236,22
Valore stimato arrotondato:	€ 195.100,00

VALORE STIMATO € 195.100,00

(euro centonovantacinquemilacent0/00)

$$(\text{€ } 255.100 + \text{€ } 195.100) / 2 = \text{€ } 225.100,00$$

VALORE MEDIO STIMATO - LOTTO 2

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 22.510

Spese di regolarizzazione delle difformità **(vedi quesito 6)**:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

Valore da porre a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

-€ 6.500,00

€ 0,00

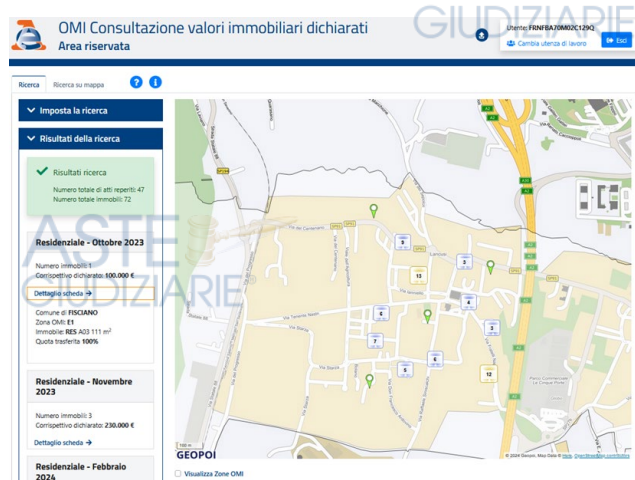
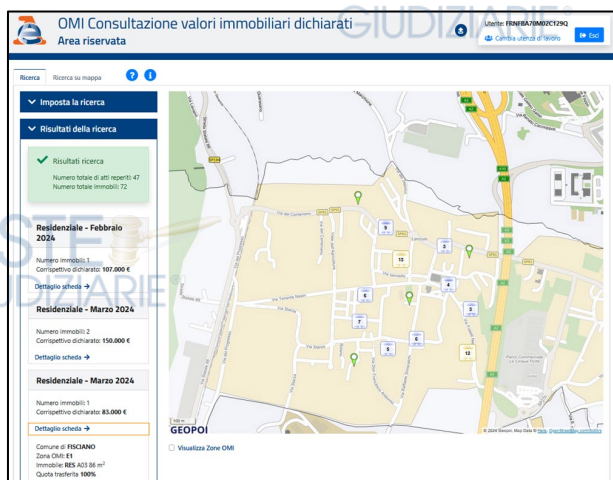
€ 0,00

€ 0,00

€ 196.090,00

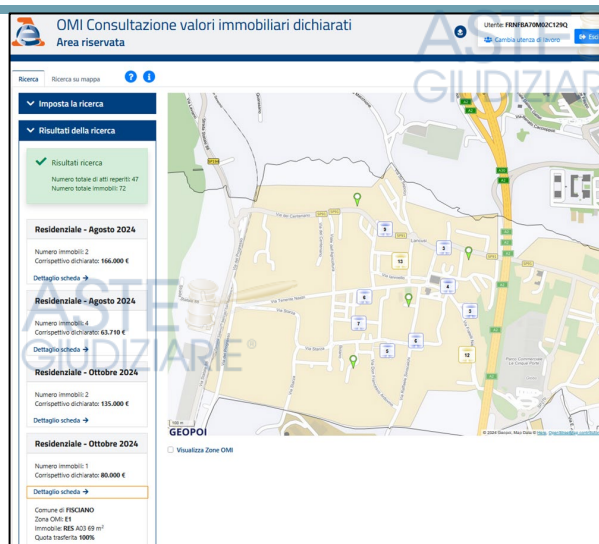
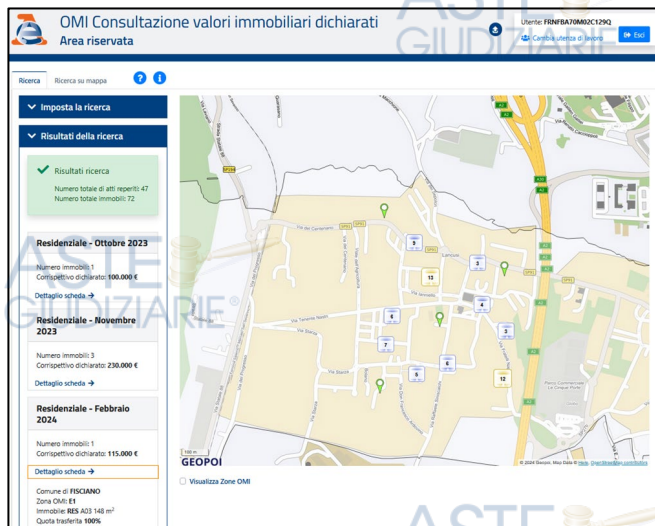
Stima per confronto diretto - LOTTO 3

Si utilizzeranno i **valori immobiliari dichiarati OMI**, relativi a immobili simili ricadenti nella stessa zona OMI nella quale sono ubicati i beni staggiti.



Compravendita del 03/2024 – Valore dichiarato:
€ 83.000 – Sup.: 86 mq- **Valore al mq: € 965**

Compravendita del 10/2023 – Valore dichiarato:
€ 100.000 – Sup.: 111 mq- **Valore al mq: € 900**



Compravendita del 02/2024 – Valore dichiarato:
€ 115.000 – Sup.: 148 mq- **Valore al mq: € 777**

Compravendita del 10/2024 – Valore dichiarato:
€ 80.000 – Sup.: 69 mq- **Valore al mq: € 1.160**

Stima per confronto diretto LOTTO N.3

Lotto: Lotto 3
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: PENTA
Indirizzo: Vicolo Pacileo n. 10-12
Dati catastali: Fg. 20, num. 423, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	120,10	100%	120,10
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A	10,45	25%	2,61
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	63,19	10%	6,32
Superficie commerciale totale, m²			129,03

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1,04
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	0,68

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 3/2024	€ 965,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 10/2023	€ 900,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 2/2024	€ 777,00
Valore immobiliare dichiarato -OMI - Compravendita 10/2024	€ 1.160,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 950,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.350,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 54.173,70
Valore OMI: € 166.087,50
Valore medio di mercato: € 83.397,25 = € 950,50 x 0,68 x m² 129,03
Valore stimato: € 118.449,54 = € 1.350,00 x 0,68 x m² 129,03
Valore stimato arrotondato: € 118.400,00

VALORE STIMATO € 118.400,00
 (euro centodiciottomilaquattrocento/00)

Stima per capitalizzazione del reddito – LOTTO 3

Lotto: Lotto 3
Comune: FISCIANO (SA)
Frazione: PENTA
Indirizzo: Vicolo Pacileo n. 10-12
Dati catastali: Fg. 20, num. 423, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		120,10	100%	120,10
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A		10,45	25%	2,61
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.		63,19	10%	6,32
Superficie commerciale totale, m²				129,03

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
Rg	Reddito annuo immobili comparabili:	€ 5.000,00
Sg	Superficie commerciale immobili comparabili:	103,00 m²
Ph	Prezzo di mercato immobili comparabili:	€ 95.000,00
Sh	Superficie commerciale immobili comparabili:	103,00 m²
i	Saggio di capitalizzazione:	5,26% = (Rg / Sg) / (Ph / Sh) x 100

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:	=	€ 5.850,00
Manutenzione straordinaria	4,00% =	€ 234,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 17,55
Servizi generali	0,10% =	€ 5,85
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 257,40
Reddito netto annuale: (€ 5.850,00 - € 257,40)	=	€ 5.592,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.350,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 54.173,70
Valore OMI: € 166.087,50



Valore per capitalizzazione: € 106.323,19 = € 5.592,60 / 5,26%

Valore stimato: € 116.707,64 = € 1.350,00 x 0,67 x m² 129,03

Valore stimato arrotondato: € 116.700,00



VALORE STIMATO € 116.700,00
(euro centosedicimilasettecento/00)



(€ 118.400 + € 116.700) / 2 = € 117.550,00

VALORE MEDIO STIMATO – LOTTO 3



VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 11.755

Spese di regolarizzazione delle difformità **(vedi quesito 6)**:

-€ 8.000

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00



Valore da porre a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 97.795,00

Tabella di riepilogo

	Quote pignorate	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Prezzo base asta
LOTTO 1	1/1 piena proprietà omissis	Fisciano – località Gaiano – Via Subia	26	295 300	17	Cat.A/6	1,5 vani	€ 9.360
LOTTO 2	½ piena proprietà omissis ½ piena proprietà omissis	Fisciano – località Penta – Vicolo Pacileo n.16	20	425 428		Cat.A/2	9 vani	€ 196.090
LOTTO 3	1/1 piena proprietà omissis	Fisciano – località Penta – Vicolo Pacileo nn.10/12	20	423	4	Cat.A/3	4,5 vani	€ 97.795

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.

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.

Lo scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio (All.n.2) con annotazioni, dal quale risulta che omissis hanno contratto matrimonio a Fisciano il 15 luglio del 1979, con atto in data 30.08.1996 a rogito del notaio, dott. Matteo Fasano, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



L'esperto stimatore, ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Fisciano (SA), identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata ai creditori precedenti ed intervenuti ed al debitore) che si compone di n. 70 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Pompei, 15/05/2025



L'esperto stimatore

Arch. Fabio Fiorenza



Elenco allegati

- **Allegato 0:** Ricevuta invio agli esecutati e al creditore procedente

- **Allegato 1:** Verbale accesso

- **Allegato 2:** Certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia

- **Allegato 3:** Certificazione catastale

- **Allegato 4:** Certificazione notarile

- **Allegato 5:** Atto di provenienza

- **Allegato 6:** APE e ricevuta di trasmissione

- **Allegato 7:** Titolo edilizio

- **Allegato 8:** Certificato Usi Civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1 – Verbale accesso del 29.05.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**ALLEGATO 2 – Certificati matrimonio, residenza e
stato di famiglia**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 3 – CERTIFICAZIONE CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 4 – CERTIFICAZIONE NOTARILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 5 – Atto di COMPRAVENDITA del 19.01.2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 6 – Atto di asservimento del 28.11.2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 7 – APE e ricevuta di trasmissione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 8 – Documentazione urbanistica e grafici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 9 – Certificato Usi Civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 10 - Atti di Compravendita beni
comparabili - STIMA MCA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



