

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. n. 191/2021**

**G.E. DOTT. BOBBIO LUIGI**

**PARTI NEL PROCEDIMENTO**

*Creditore procedente: ...omissis...*

*Procuratori: ...omissis...*

*Debitore: ...omissis...*

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI**

**L'esperto stimatore**

*Ing. Orlando Laudonio*



**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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



## INDICE DEI PARAGRAFI



<i>Premessa</i> .....	3
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.</i> .....	4
<i>Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> .....	5
<i>Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	7
<i>Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> .....	12
<i>Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> .....	16
<i>Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	17
<i>Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	19
<i>Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> .....	22
<i>Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....	25
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> .....	26
<i>Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> .....	27
<i>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> .....	28
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni</i> .....	29
<i>Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> .....	33
<i>Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i> .....	34



**Premessa**

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Luigi Bobbio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 191/2021 di detto Tribunale, tra:

- ...*omissis*... (creditore procedente);
- contro
- ...*omissis*... (parte debitrice);

il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente relazione di stima.

☞☞☞



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

Lo scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art. 567, secondo comma c.p.c.; ha poi proceduto a consultare i registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione estratta (Cfr. Allegati 7).

Il creditore procedente, a sua volta, ha depositato certificazione notarile sostitutiva (Cfr. Allegato 8), redatta dal dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, Notaio in Perugia.

In relazione alla disamina della sopracitata documentazione è possibile affermare che la stessa risulta essere idonea e completa.

Lo scrivente, inoltre, ha successivamente acquisito, presso il Notaio Bruno Frauenfelder e il Notaio Raffaele Laudisio, i titoli di provenienza, di cui si allega copia (Cfr. Allegati 11).

Infine, è stato acquisito, altresì, presso il Comune di San Valentino Torio, il certificato anagrafico di stato civile, da cui si comprende che il debitore risulta essere di “stato libero” (Cfr. Allegato 13).

☞☞☞



**Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è all'attualità rappresentato da una consistenza immobiliare, in parte destinata ad abitazione ed in parte destinata a pasticceria, con annesse pertinenze. Il tutto risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870 subalterni 1, 2, 3 e 4. Lo stesso, all'attualità, risulta essere intestato, per la piena proprietà al sig. ...*omissis*....

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che la consistenza immobiliare pignorata, all'attualità, insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (*Cfr. Allegato 15*).



**Figura 1 - Sovrapposizione E.D.M./Ortofoto**

In relazione alla destinazione d'uso della consistenza immobiliare in parola appare opportuno chiarire sin dal principio che, per le motivazioni cui se ne narrerà in risposta al quesito 6, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito, l'intera consistenza è da ritenersi a destinazione d'uso abitativa.

Si conclude la trattazione del presente quesito evidenziando che alla luce delle caratteristiche intrinseche (*natura, tipologia, struttura, consistenza e peculiarità edilizio-*

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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

*urbanistiche*) dei beni in parola e delle condizioni di fatto di cui se ne narrerà nei paragrafi successivi, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.

Il lotto unico sarà formato dal compendio immobiliare ad uso abitativo con annesse pertinenze, censito al N.C.E.U. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870 subalterni 1, 2, 3 e 4, confinante a Nord con la consistenza immobiliare insistente sull'area censita al C.T. al foglio 20 part. 4072, a Est con la strada provinciale 7a (via Bracigliano), a Sud con il terreno censito al C.T. al foglio 20 part. 4706 e ad Ovest con via Paolo Falciani.



**Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il compendio immobiliare in parola è sito nel Comune di Sarno (Sa) alla via Paolo Falciani civ. 31/33 (Cfr. *Allegato 3*), nella zona semicentrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte lo stesso, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole dimensioni.

L'intero compendio immobiliare in questione, avente accesso da via Paolo Falciani, confina a Nord con la consistenza immobiliare insistente sull'area censita al C.T. al foglio 20 part. 4072, a Est con la strada provinciale 7a (via Bracigliano), a Sud con il terreno censito al C.T. al foglio 20 part. 4706 e ad Ovest con via Paolo Falciani. Catastalmente, lo stesso, risulta essere attualmente censito al N.C.E.U. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870:

- subalterno 1, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie catastale 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 94,82, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 2, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, rendita euro 167,33, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 3, piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 35 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 35 m<sup>2</sup>, rendita euro 66,62, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 4, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup>, rendita euro 268,56, in ditta ...*omissis*....

Mentre, urbanisticamente il lotto cui ricade l'immobile pignorato insiste su un area rientrante nella zona omogenea "*IS3 – Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada (art. 38)*" del P.U.C. vigente.

L'intera consistenza risulta essere di fatto costituita da un piano terra attualmente adibito in parte ad abitazione ed in parte a pasticceria e da un piano primo adibito ad abitazione. In relazione alla destinazione d'uso della consistenza immobiliare in parola si ritiene opportuno ribadire quanto già anticipato in risposta al quesito precedente, ossia, che per le motivazioni cui se ne narrerà in risposta al quesito 6, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito, l'intera consistenza è da ritenersi a destinazione d'uso abitativa.

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si evidenzia



quanto segue:

- all'articolo 1 dell'atto di compravendita rep. n. 62607 del 27.05.2010 (Cfr. Allegato 11.2), viene stabilito quanto segue:

- “... Inerisce al descritto appartamento, e s'intende perciò ugualmente trasferito alla parte acquirente, il diritto esclusivo al piccolo ripostiglio, una volta non autonomamente individuato in Catasto, ubicato al piano terra, ed in particolare sotto i rampanti della scalinata che menano al primo piano, confinante con ballatoio, con portico e con locali innanzi descritti sub a) e b).”;
- “La consistenza immobiliare viene trasferita in piena proprietà, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritto e servitu', nonche` con i proporzionali diritti condominiali alle parti ed impianti comuni del fabbricato di cui è parte, tali per legge o per destinazione, ed in particolare:
  - l'androne dell'edificio, con accesso dalla via Paolo Falciani ed individuato con il subalterno 8 nel relativo elaborato planimetrico;
  - il ballatoio, che segue ed individuato con il subalterno 9 nello stesso elaborato planimetrico;
  - la scalinata a due rampanti, che si diparte dal suddetto ballatoio ed individuato con il subalterno 11 nello stesso elaborato planimetrico;
  - il ballatoio, attiguo al ballatoio della suddetta scalinata ed individuato con il subalterno 12 nello stesso elaborato planimetrico.”;
- “Viene annesso alla porzione di fabbricato abitativa oggetto del presente atto il diritto esclusivo al portico individuato con il subalterno 10 nel relativo elaborato planimetrico ed all'intera relativa copertura.”;
- “Si precisa che è escluso qualsiasi diritto di condominio per la parte acquirente sia alla scalinata in ferro, che si diparte dal ballatoio comune al primo piano e mena ai lastrici solari dell'edificio al secondo piano ed al locale autorimessa allo stesso piano (tale ultimo locale riceve accesso anche dalla via Bracigliano), sia agli interi lastrici di copertura dell'edificio, sui quali la parte venditrice (e/o suoi eredi e/o aventi causa) ha il diritto di realizzare fabbriche di qualsiasi tipo senza pagare indennità di sorta a chicchessia sia per l'appoggio alle strutture portanti dell'edificio sia per l'uso dei servizi condominiali e sia per le servitù di veduta.”.

Mentre, relativamente, alle caratteristiche costruttive e dimensionali del compendio immobiliare in questione, si evidenzia quanto segue:

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

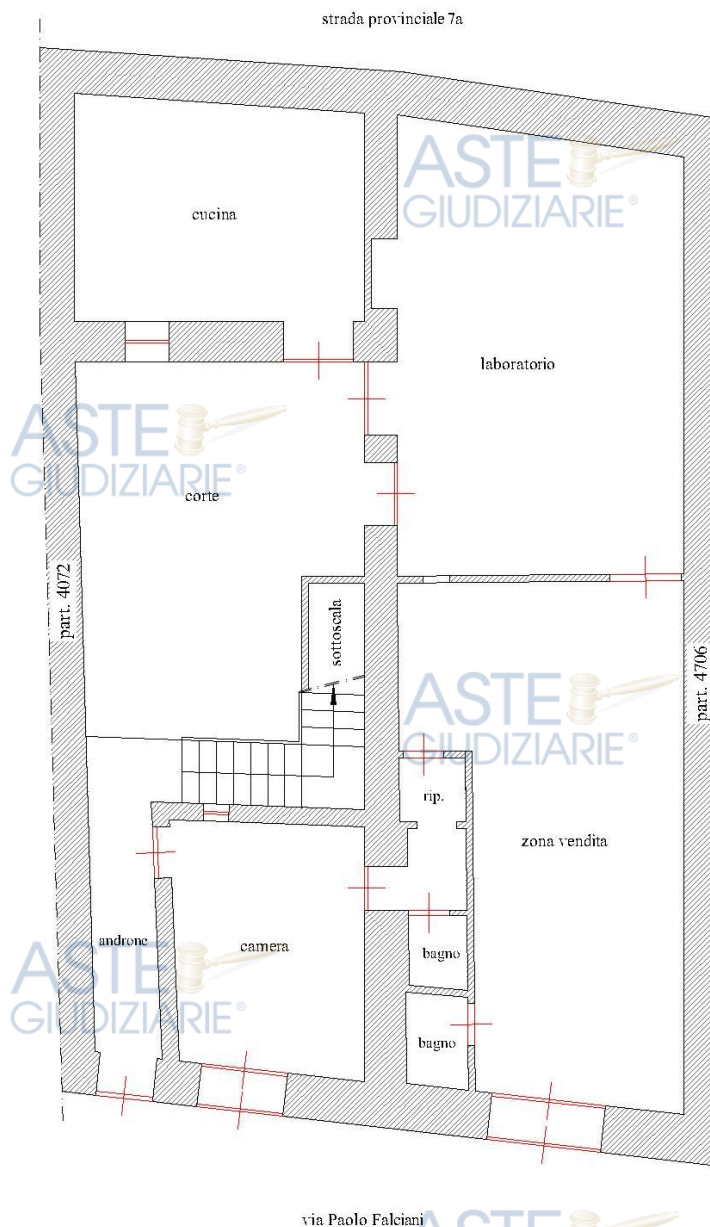
Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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



- il fabbricato, cui sono ubicate dette u.i.u., è stato costruito in epoca antecedente il 1967. La struttura portante dello stesso risulta essere del tipo in muratura portante;
- la consistenza in parola risulta essere distribuita su due livelli posti al piano terra e primo. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi rilevate in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 08.09.2022:

### PIANTA PIANO TERRA

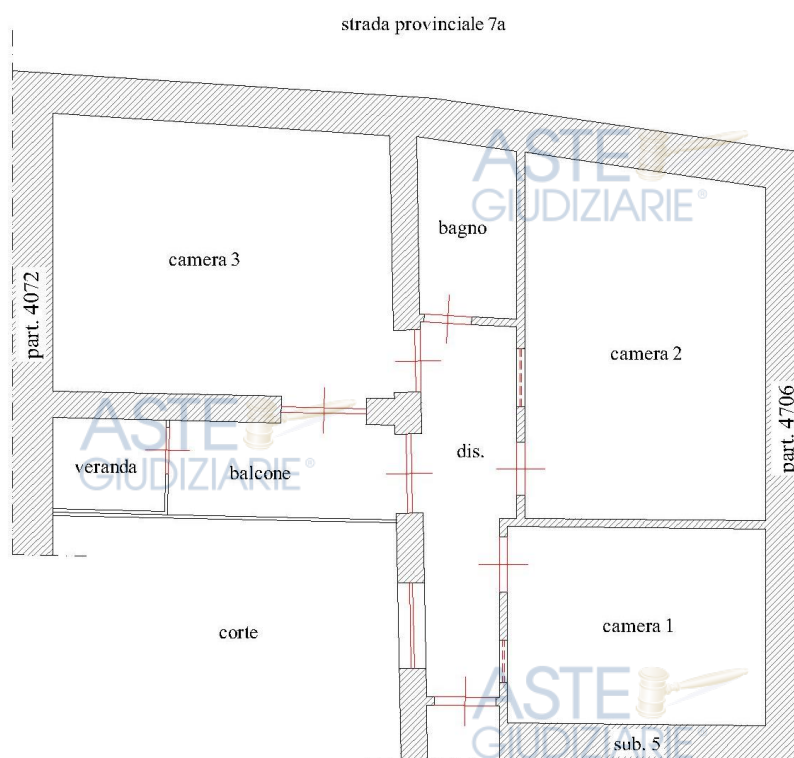


#### Piano terra:

- Area vendita, la cui superficie netta è di circa 37 mq ed un'altezza di circa 2,35 m;
- Bagno, la cui superficie netta è di circa 2 mq ed un'altezza di circa 2,30 m;

- Ripostiglio, la cui superficie netta è di circa 3 mq ed un'altezza di circa 2,35 m;
- Laboratorio, la cui superficie netta è di circa 40 mq ed un'altezza di circa 2,35 m;
- Cucina, la cui superficie netta è di circa 20 mq ed un'altezza di circa 2,20 m;
- Camera, la cui superficie netta è di circa 15 mq ed un'altezza di circa 2,45 m;
- Bagno, la cui superficie netta è di circa 1 mq ed un'altezza di circa 2,35 m;

### PIANTA PIANO PRIMO



#### Piano primo:

- Ingresso/ Disimpegno, la cui superficie netta è di circa 7 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
  - Camera 1, la cui superficie netta è di circa 11 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
  - Camera 2, la cui superficie netta è di circa 19 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
  - Bagno, la cui superficie netta è di circa 4 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
  - Camera 3, la cui superficie netta è di circa 21 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
  - Balcone, la cui superficie netta è di circa 5 mq;
  - Veranda, la cui superficie netta è di circa 2 mq ed un'altezza di circa 2,95 m;
- la superficie netta totale dell'intero piano terra risulta essere di circa 118 mq e quella dell'intero piano primo risulta essere di circa 62 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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

accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 232 mq, come da calcolo che segue:

Sup. piano terra	(148 m <sup>2</sup> + 29 m <sup>2</sup> x 0,10)	151 m <sup>2</sup>
Sup. piano primo	(79 m <sup>2</sup> + 7 x 0,30)	81 m <sup>2</sup>

**Sup. lorda commerciale = 232 m<sup>2</sup>;**

- nel complesso l'immobile in parola si trova in sufficiente stato di conservazione, in considerazione del fatto che solo gli ambienti ubicati al piano primo risultano essere stati oggetto di una recente ristrutturazione, e quindi, si trovano in buono stato di conservazione, mentre per gli ambienti non oggetto della citata ristrutturazione, ossia, per quelli ubicati al piano terra, lo stato di conservazione risulta essere sufficiente;
- l'areazione, così come l'illuminazione naturale, non è adeguatamente garantita in tutti gli ambienti, in quanto le superfici finestrate risultano essere insufficienti in relazione alla superficie del singolo ambiente. La pavimentazione dell'intera consistenza risulta essere stata realizzata in parte con piastrelle in gres ed in parte con piastrelle in ceramica. Le pareti dell'intero immobile risultano essere per lo più intonacate e tinteggiate, eccezione fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno, a cucina, a zona vendita e laboratorio, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni si trovano in sufficiente stato di conservazione;
- l'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risultava essere funzionante, ma necessitava di un adeguamento alla vigente normativa, i cui costi si stimano nella misura di euro 2.000,00;
- l'immobile risulta essere sprovvisto di attestato di prestazione energetica, i cui costi si stimano nella misura di euro 1.000,00.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico (Cfr. Allegati 5 e 4).

✂

**Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, si chiarisce che il compendio immobiliare pignorato, all’attualità, risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870:

- subalterno 1, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie catastale 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 94,82, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 2, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, rendita euro 167,33, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 3, piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 35 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 35 m<sup>2</sup>, rendita euro 66,62, in ditta ...*omissis*...;
- subalterno 4, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup>, rendita euro 268,56, in ditta ...*omissis*...

Unitamente alla presente produzione peritale sono rese in allegato le visure storiche degli immobili in parola, nonché le planimetrie catastali attuali, l’elaborato planimetrico e l’estratto di mappa (Cfr. Allegati 7.1 e 7.2).

Da qui, dalla disamina della sopracitata documentazione, nonché dalla consultazione degli atti notarili reperiti presso i detentori degli stessi (Cfr. Allegati 11) e delle ispezioni ipotecarie estratte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno (Cfr. Allegati 7.3 e 7.4), in merito ai passaggi di proprietà intervenuti fino alla data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché di tutte le variazioni catastali via via eseguite, si evidenzia che:

- in data 15.11.2021 veniva trascritto verbale di pignoramento per gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno (Sa) part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;
- in data 12.07.2016 veniva effettuato un aggiornamento planimetrico della u.i.u. censita al fg. 20 part. 4870 sub. 2, a mezzo di pratica catastale prot. n. SA0221892 (n. 108548.1/2016);
- in data 27.05.2010 con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Laudisio, rep. n. 62607 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 01.06.2010 ai nn. 16477/22699, il sig. ...*omissis*..., acquistava dalla sig.ra ...*omissis*..., la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;



- in data 31.10.2001 con atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder, rep. n. 28401 (Cfr. *Allegato 11.1*), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 14.11.2001 ai nn. 24400/31996, la sig.ra *...omissis...*, acquistava dalla sig.ra *...omissis...*, la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;
- in data 07.08.1997, con la successione in morte della sig.ra *...omissis...*, la sig.ra *...omissis...*, riceveva in donazione la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4, giusta denuncia di successione registrata a Salerno il 05.02.1998 n. 67 del vol. 1063, trascritta presso la Conservatoria di Salerno in data 04.03.2000 ai nn. 4836/6187. Si precisa che risulta essere trascritta accettazione tacita di eredità in data 15.06.2010 ai nn. 17838/24799. Si precisa, altresì, che il coniuge superstite *...omissis...* ha rinunciato all’eredità giusto atto ricevuto dal Cancelliere della sezione distaccata di Sarno della Pretura di Nocera Inferiore in data 19.01.1998, rep. 1/98, registrato a Salerno il 20.01.1998 al n. 168.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza del bene al debitore, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

Dal confronto tra le planimetrie catastali estratte presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (Cfr. *Allegato 7.2*) e le planimetrie redatte a seguito di sopralluogo peritale (Cfr. *Allegato 4*), si rilevano le seguenti difformità catastali:

Piano terra:

1. le u.i.u. ubicate al piano terra, censite al N.C.E.U. al foglio 20 part. 4870 sub. 1, 2 e 3, risultano essere tra di loro accorpate e distribuite in modo differente. Difatti da un confronto tra le planimetrie catastali e quelle redatte a seguito del rilievo metrico effettuato in loco, si rileva la presenza di murature non riportate nelle planimetrie catastali (cfr. zona campita in colore magenta nella planimetria che segue) e l’assenza di alcune murature riportate nelle planimetrie catastali, ma non riscontrate in loco (cfr. zona campita in colore ciano nella planimetria che segue). Si rileva, altresì, per alcuni ambienti una differente destinazione d’uso;
2. il varco che collega il subalterno 1 con il subalterno 2 riscontrato in occasione dell’accesso peritale, non risulta essere riportato nelle planimetrie catastali (cfr. zona campita in colore blu nella planimetria che segue);
3. il vano porta campito in colore verde, nella planimetria che segue, non risulta essere

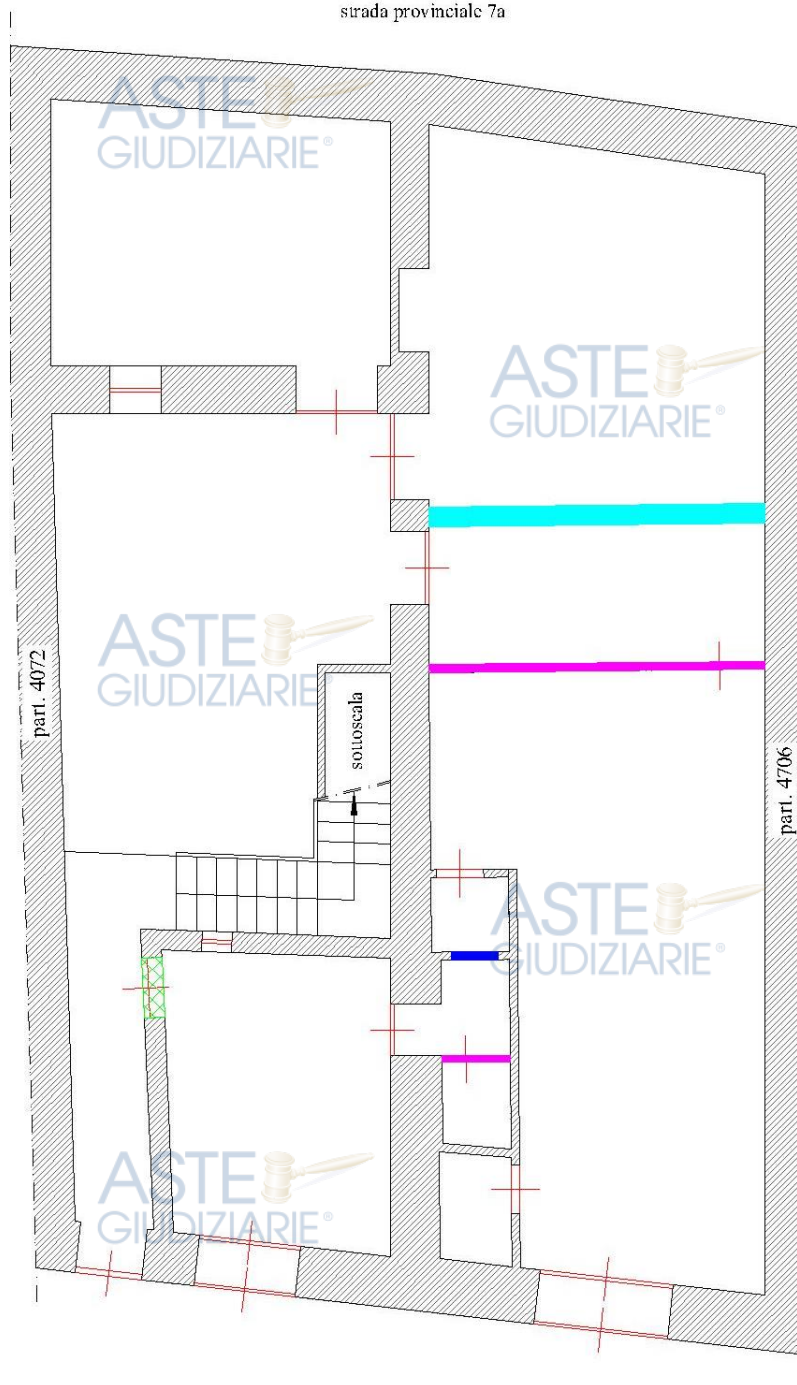


riportato nella planimetria catastale;



### PIANTA PIANO TERRA

sirada provinciale 7a



via Paolo Falciani



Piano primo:

4. la veranda rilevata in occasione dell'accesso peritale non risulta essere indicata nella planimetria catastale (cfr. zona campita in colore arancio nella planimetria che segue).

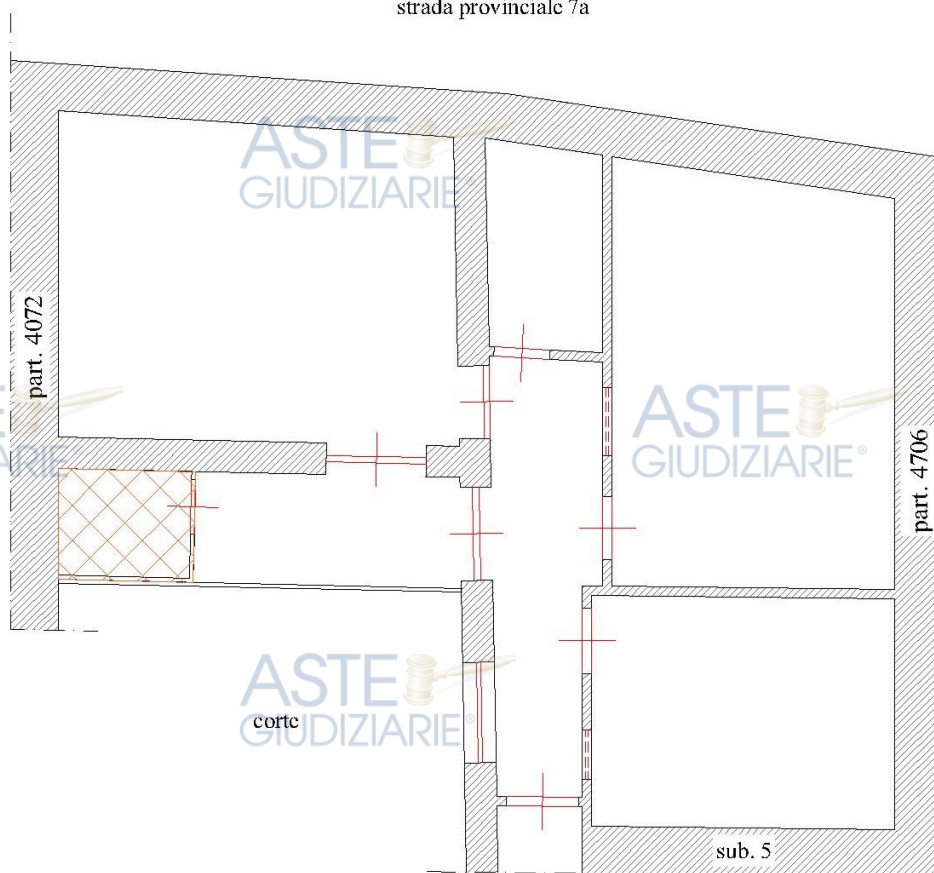




**PIANTA PIANO PRIMO**



strada provinciale 7a



Per la regolarizzazione delle sole difformità catastali occorre presentare presso l'Agenda del Territorio una pratica DocFa, i cui costi sono stimabili in € 1.000,00.



**Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di una consistenza immobiliare a destinazione abitativa, ubicata in Sarno (Sa) alla via Paolo Falciani n. 31/33, piani T-1. La porzione di immobile posta al piano terra, è attualmente composta da una camera, una cucina, una zona vendita, un laboratorio, due bagni e un ripostiglio. Mentre quella posta al piano primo risulta essere composta da un ingresso/disimpegno, tre camere, un bagno e un balcone, quest'ultimo parzialmente occupato da una veranda. Il cespite in questione confina a Nord con la consistenza immobiliare insistente sull'area censita al C.T. al foglio 20 part. 4072, a Est con la strada provinciale 7a (via Bracigliano), a Sud con il terreno censito al C.T. al foglio 20 part. 4706 e ad Ovest con via Paolo Falciani. Il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno al foglio 20, p.lla 4870, subalterni 1, 2, 3 e 4.** Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle difformità di seguito in elenco: 1) le u.i.u. ubicate al piano terra, censite al N.C.E.U. al foglio 20 part. 4870 sub. 1, 2 e 3, risultano essere tra di loro accorpate e distribuite in modo differente. Si rileva, altresì, per alcuni ambienti una differente destinazione d'uso; 2) il varco che collega il subalterno 1 con il subalterno 2 riscontrato in occasione dell'accesso peritale, non risulta essere riportato nelle planimetrie catastali; 3) il vano porta posto lungo la parete Nord del subalterno 1, riscontrato in occasione dell'accesso peritale, non risulta essere riportato nella planimetria catastale; 4) la veranda posta al piano primo, rilevata in occasione dell'accesso peritale, non risulta essere indicata nella planimetria catastale. Il compendio immobiliare pignorato è da ritenersi pienamente regolare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, solo a valle delle attività volte alla rimozione della veranda realizzata in corrispondenza del balcone e di tutte le attività volte alla regolarizzazione delle difformità riscontrate; per detti abusi non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione. **PREZZO BASE euro 155.000;**





**Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in data 15.11.2021 veniva trascritto verbale di pignoramento per gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno (Sa) part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;
- in data 12.07.2016 veniva effettuato un aggiornamento planimetrico della u.i.u. censita al fg. 20 part. 4870 sub. 2, a mezzo di pratica catastale prot. n. SA0221892 (n. 108548.1/2016);
- in data 27.05.2010 con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Laudisio, rep. n. 62607 (Cfr. Allegato 11.2), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 01.06.2010 ai nn. 16477/22699, il sig. ...*omissis*..., acquistava dalla sig.ra ...*omissis*..., la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;
- in data 31.10.2001 con atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder, rep. n. 28401 (Cfr. Allegato 11.1), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 14.11.2001 ai nn. 24400/31996, la sig.ra ...*omissis*..., acquistava dalla sig.ra ...*omissis*..., la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4;
- in data 07.08.1997, con la successione in morte della sig.ra ...*omissis*..., la sig.ra ...*omissis*..., riceveva in donazione la piena proprietà delle consistenze immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 20 del Comune di Sarno part. 4870 sub. 1, 2, 3 e 4, giusta denuncia di successione registrata a Salerno il 05.02.1998 n. 67 del vol. 1063, trascritta presso la Conservatoria di Salerno in data 04.03.2000 ai nn. 4836/6187. Si precisa che risulta essere trascritta accettazione tacita di eredità in data 15.06.2010 ai nn. 17838/24799. Si precisa, altresì, che il coniuge superstite ...*omissis*... ha rinunciato all'eredità giusto atto ricevuto dal Cancelliere della sezione distaccata di Sarno della Pretura di Nocera Inferiore in data 19.01.1998, rep. 1/98, registrato a Salerno il 20.01.1998 al n. 168.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato cui fanno parte anche le consistenze immobiliari pignorate insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 20 del Comune di Sarno (Sa) particella 4870, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 15).

Si riferisce, inoltre, che sono state riscontrate le condizioni di appartenenza al punto 1) delle "Ipotesi particolari". Pertanto, sono state eseguite autonome ispezioni presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa sig.ra ...*omissis*....

Dette indagini hanno evidenziato che le consistenze pignorate sono pervenute alla sig.ra ...*omissis*..., giusto **atto di donazione e vendita per Notar G. B. Laudisio del 05.12.1975**, trascritto il 16.12.1975 al n. 21619 di formalità.

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti 2), 3), 4), 5), e 6) delle "Ipotesi particolari".

☞☞☞

**Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare pignorato, si fa presente che, in data 31.01.2023, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi agli immobili *de quo*, in possesso dell'Ente (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno (Sa) ha avuto modo di ritirare copia dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 1139 rilasciata in data 27.06.1979 (Cfr. Allegato 10.1);
2. Permesso di Costruire in sanatoria n. 967 rilasciato in data 09.12.2012 (Cfr. Allegato 10.2).

Dalla consultazione della documentazione contenuta nel fascicolo del Permesso di Costruire in sanatoria n. 967 rilasciato in data 09.12.2012, nello specifico dalla disamina della modulistica inerente la domanda di condono si evince che l'intero immobile pignorato viene classificato come abitativo.

Orbene, in considerazione di tale aspetto e dal confronto dei grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria (Cfr. Allegato 10.2) con le planimetrie ottenute mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), sono state riscontrate le seguenti difformità edilizio-urbanistiche:

**Piano terra:**

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella riportata nei grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria. Difatti, da un confronto tra il grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria e quello redatto a seguito del rilievo metrico effettuato in loco, si rileva la presenza di murature non riportate nel grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria (cfr. zona campita in colore magenta nella planimetria che segue) e l'assenza di alcune murature riportate nel grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria, ma non riscontrate in loco (cfr. zona campita in colore ciano e blu nella planimetria che segue);
2. per alcuni ambienti è stata riscontrata una differente destinazione d'uso;
3. i due vani porta e i due vani finestra, rispettivamente campiti in colore verde e blu nella planimetria che segue, non risultano essere riportati nel grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria;



### PIANTA PIANO TERRA



strada provinciale 7a



via Paolo Falciani

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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





Piano primo:

4. la veranda rilevata in occasione dell'accesso peritale non risulta essere indicata nel grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria (cfr. zona campita in colore arancio nella planimetria che segue).



In merito all'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si riferisce che le difformità di cui al punto 1, 2 e 3 risultano essere sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., mentre quella di cui al punto 4 risulta essere non sanabile, pertanto, per la veranda se ne deve prevedere la rimozione. I costi necessari per detta regolarizzazione si immagina di stimarli a corpo nella misura di € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Alla luce di quanto fin qui riferito, è possibile affermare che il compendio immobiliare pignorato è da ritenersi pienamente regolare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, solo a valle delle attività volte alla rimozione della veranda realizzata in corrispondenza del balcone ubicato al piano primo e di tutte le attività volte alla regolarizzazione delle difformità sanabili.

○○

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Sarno (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.

☞☞☞

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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

**Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che la consistenza immobiliare in parola risultava essere occupata, in occasione dell'accesso peritale, dal sig. ...*omissis*... (debitore) e dal proprio nucleo familiare, ad eccezione della porzione di immobile attualmente adibita a pasticceria-laboratorio, che risultava essere occupata, senza contratto di locazione, dalla ditta individuale denominata "...*omissis*...". Tali condizioni di occupazione sono state dichiarate dal debitore in occasione dell'accesso peritale del 08.09.2022 (Cfr. Allegato 2).

In aggiunta a quanto fin qui riferito si precisa che, dalla consultazione del certificato di residenza rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di San Valentino Torio (Cfr. Allegato 13), il sig. ...*omissis*... risulta essere residente nel Comune di San Valentino Torio (Sa) alla via II Mezzana civ. 12. Si riferisce, altresì, che non risultano essere registrati contratti di locazione che coinvolgono le consistenze immobiliari pignorate (Cfr. Allegato 14).

Orbene, essendo la pasticceria-laboratorio occupata da soggetti terzi (ditta individuale denominata "...*omissis*...") senza alcun titolo, in linea con quanto disposto al presente quesito, di seguito si procederà con la quantificazione dell'indennità di occupazione, previa determinazione del canone di locazione di mercato.

La stima riguardante il più probabile canone di locazione della sola porzione di immobile adibita a pasticceria-laboratorio è stata condotta considerando la stessa nello stato in cui si trovava in occasione dell'accesso peritale.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Il valore di locazione, quindi, è stato ottenuto sulla base dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per immobili riconducibili a quello in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di locazione medio assunto, è quello ottenuto dalla media dei valori suggeriti dall'O.M.I., per la fascia semicentrale del territorio comunale di Sarno che ingloba anche via Paolo Falciani e per la tipologia "Negozzi" in stato conservativo normale. Detto valore risulta essere pari ad 6,30 €/mq x mese.

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, si riferisce che le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. piano terra utilizzata come pasticceria-laboratorio 101 m<sup>2</sup>

**Sup. lorda commerciale = 101 m<sup>2</sup>.**

Orbene, il più probabile canone di locazione della sola porzione di immobile adibita a pasticceria-laboratorio deriva dal prodotto della superficie commerciale per il valore di locazione medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

$K_1$ = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

$K_2$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

$K_3$ = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale).

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1$ = **0,95**; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto del fatto che, nell'intorno dell'immobile oggetto di stima, vi è scarsa presenza di parcheggi);

$K_2$ = **0,92**; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato di manutenzione dell'edificio – stato di manutenzione: sufficiente)

$K_3$ = **0,85**; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto del livello manutentivo complessivo: sufficiente, nonché della ridotta altezza netta interna e dell'insufficiente superficie aero-illuminante in rapporto alla superficie del singolo ambiente).

In definitiva, il **più probabile canone di locazione** mensile della sola porzione di immobile adibita a pasticceria-laboratorio risulta essere pari ad **€ 472,71** come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} \text{➤ Canone di locazione} &= S_{\text{Sup. Comm.}} \times V_{\text{loc. medio unitario}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 = \\ &= (101 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 0,95 \times 0,92 \times 0,85) = \end{aligned}$$



= 472,71 €/mese



Orbene, considerata la durata ridotta e precaria dell'occupazione, nonché l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura si ritiene opportuno calcolare l'indennità di occupazione, moltiplicando il canone di locazione per un coefficiente riduttivo del 15%.

In ragione di tale riduzione, l'**indennità di occupazione** mensile della sola porzione di immobile adibita a pasticceria-laboratorio risulta essere pari ad € **400,00** (euro quattrocento/00) come da espressione che segue:

➤ Indennità di occupazione = Canone di locazione x 0,85 =

= 472,71 € x 0,85 = 401,80 - che si approssima a € 400,00

∞∞∞





**Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. Allegati 7.3 e 7.4), si chiarisce quanto segue:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:**

1. Non risultano essere trascritte domande giudiziali nel ventennio esaminato;
2. Non risultano essere trascritti atti di asservimento nel ventennio esaminato;
3. Non risultano essere trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non risultano essere trascritti altri pesi o limitazioni d’uso nel ventennio esaminato;
5. Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

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

1. Grava su tutti gli immobili pignorati la seguente iscrizione ipotecaria: *ISCRIZIONE del 01/06/2010 - Registro Particolare 4049 Registro Generale 22700 Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 62608/13208 del 27/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;*
2. Grava su tutti gli immobili pignorati la seguente trascrizione ipotecaria: *TRASCRIZIONE del 15/11/2021 - Registro Particolare 36913 Registro Generale 46599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3089 del 22/10/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
3. La consistenza immobiliare pignorata risulta essere interessata dalle difformità edilizio-urbanistiche descritte al paragrafo 6, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito. Di tutto ciò se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta.
4. La consistenza immobiliare pignorata risulta essere interessata dalle difformità catastali descritte al paragrafo 3, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito. Di tutto ciò se ne è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo da porre a base d’asta.

☞☞☞

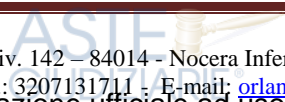


**Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**



In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

☞☞☞



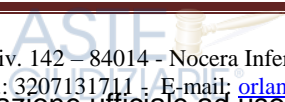


**Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**



In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

☞☞☞



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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a chiarire che gli immobili pignorati non risultano far parte di alcun Condominio, come da dichiarazione resa dal debitore, sig. ...*omissis*..., in occasione della redazione del verbale di accesso peritale del 08.09.2022 (Cfr. Allegato 2).

☞☞☞



**Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola è stato determinato utilizzando gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari, che rappresentano una metodologia valutativa finalizzata al conseguimento di un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le scelte assunte nella stessa.

Il rapporto di valutazione conclusivo, pertanto, indica e definisce il segmento di mercato immobiliare (immobili aventi caratteristiche comuni) a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definisce i seguenti parametri principali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche

tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, preliminarmente, si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto. In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato da immobili a destinazione residenziale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Sarno (Sa). Pertanto, sulla base dei dati immobiliari ricavati dal sottoscritto mediante indagini dirette, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Le indagini condotte hanno fornito n. 3 comparabili (Cfr. Allegato 12.1), che di seguito si descrivono, in uno alla consistenza immobiliare oggetto di stima:

**IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)**

- *Valore di mercato noto = € 140.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*
- *Superficie commerciale = 140,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 1 bagno;*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = massimo.*

**IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)**

- *Valore di mercato noto = € 134.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*
- *Superficie commerciale = 110,00 mq;*
- *Numero dei servizi igienici = 2 bagni;*
- *Livello di manutenzione del fabbricato = medio;*
- *Livello di manutenzione della u.i.u. = minimo.*

**IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)**

- *Valore di mercato noto = € 200.000,00;*
- *Origine del dato = Annuncio immobiliare;*
- *Superficie commerciale = 294,00 mq;*

- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Livello di manutenzione del fabbricato = medio;
- Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.

### **IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Superficie commerciale = 232 mq;
- Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
- Livello di manutenzione del fabbricato = medio;
- Livello di manutenzione della u.i.u. = medio.

Inoltre, ai fini dell'applicazione del M.C.A., sono stati assunti i seguenti dati:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 1,00%;
- Il costo necessario per costruire i servizi igienici = € 5.000,00;
- Il costo necessario per la dotazione impiantistica = € 5.000,00;

In definitiva, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, determinato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach, è risultato essere stimabile nella misura di € 195.273,00.

Per comprendere l'iter seguito ed i valori adottati, sia in termini qualitativi che quantitativi, si rimanda all'Allegato n. 12.2.

Tale valore va decurtato dell'importo necessario per regolarizzare l'impianto elettrico, nonché dei costi da dover sostenere per regolarizzare gli immobili sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale, da qui, il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 182.273,00, come da espressione che segue:

$$V = € 195.273,00 - € 2.000,00 - € 10.000,00 - € 1.000,00 = € 182.273,00$$

### **Valore da porre a base d'asta**

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 15 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

**Ing. Orlando Laudonio**

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142 – 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Tel/Fax: 081.0122915 – Cell.: 3207131711 - E-mail: [orlandolaudonio@libero.it](mailto:orlandolaudonio@libero.it) - P.E.C.: [orlando.laudonio@ordingsa.it](mailto:orlando.laudonio@ordingsa.it)

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

- mancato rispetto dei rapporti aero-illuminanti per singolo ambiente e altezza ridotta del piano terra;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato può essere approssimato ad € 155.000 (euro centocinquantacinque/00). Ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V = 182.273,00 \text{ €} \times 0,85 = 154.932,05 \text{ €} \quad \text{che si approssima a} \quad \text{€ 155.000.}$$

☞☞☞

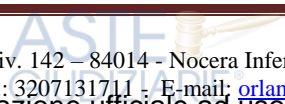




**Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**



In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che gli immobili in parola risultano essere stati pignorati per l'intera quota.



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

Dalla disamina della documentazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe e quello di Stato Civile dei Comuni di San Valentino Torio, di Sarno e di Nocera Inferiore (Cfr. Allegato 13), si evince che:

- la residenza anagrafica del debitore alla data del pignoramento risultava essere la seguente: Sarno (Sa) via Curti n. 15;
- l'attuale residenza anagrafica del debitore risulta essere la seguente: San Valentino Torio (Sa) via II Mezzana n. 12;
- il sig. ...*omissis*... risulta essere di stato civile "libero".

☞☞☞



Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio

