

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ill.mo G.E. dott. **L. BOBBIO**

Relazione di Stima

procedura esecutiva promossa da

██████████ ██████████

contro

██████ ██████████

(Procedimento n. 102/2023 Ruolo Generale Esecuzioni)

L'esperto stimatore
dott. ing. Valentina Di Matteo

Valentina Di Matteo



INDICE DEI CONTENUTI

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	2
3.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.....	2
3.2 QUESITO N. 1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
3.3 QUESITO N. 2 - ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	5
3.3.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	5
3.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI	8
3.3.3 METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE	10
3.3.4 STRUTTURE E RIFINITURE	11
3.3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI.....	11
3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE.....	11
3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
3.4 QUESITO N. 3 - PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
3.4.1 DIFFORMITÀ CATASTALI	12
3.5 QUESITO N. 4 - PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	13
3.6 QUESITO N. 5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	14
3.7 QUESITO N. 6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	14
3.8 QUESITO N.7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMO-BILE.....	15
3.9 QUESITO N.8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	15
3.9.1 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	15
3.9.2 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	16
3.10 QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	17
3.11 QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	17
3.12 QUESITO N. 11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	17

3.13 QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	18
3.13.1 STRATEGIA ESTIMALE	18
3.13.2 STIMA ANALITICA DEL BENE	20
3.13.3 VALORE DI MERCATO	21
3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	22
3.15 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.....	22
4. CONCLUSIONI.....	23

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 – SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE SU VISTA SATELLITARE	4
FIGURA 2 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE.....	7
FIGURA 3 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA	8
FIGURA 4 – PLANIMETRIA GARAGE.....	10
FIGURA 5 – PLANIMETRIA CATASTALE.....	13
FIGURA 6 – PLANIMETRIA RILEVATA	13

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1 – ONERI DI CANCELLAZIONI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
TABELLA 2 – VALORI OMI 2 SEMESTRE ANNO 2025	19
TABELLA 3 – INTERROGAZIONE AGENZIE IMMOBILIARI.....	19

INDICE DELLE FOTO

FOTO 1 - FABBRICATO	9
FOTO 2 – INGRESSO POSTO SU VIA CAPO CASALE LOMBARDI	9
FOTO 3 – INGRESSO POSTO SU VIA CAPO CASALE LOMBARDI	9
FOTO 4 – CORSIA DI MANOVRA	9
FOTO 5 - SERRANDA DI ACCESSO AL GARAGE.....	9
FOTO 6 – GARAGE.....	9
FOTO 7 – GARAGE.....	9
FOTO 8 – IMPIANTO ELETTRICO	9

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. dott. Luigi Bobbio

procedura esecutiva promossa da

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

contro

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

(Procedimento n. 102/2023 Ruolo Generale Esecuzioni)

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 30.10.2025 la dott.ssa M. Troisi, nominava la sottoscritta ing. Valentina Di Matteo, con studio in Angri alla via Nuova Cotoniere n. 46, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5456, esperto stimatore nella causa iscritta al n. 102/2023 del Registro Generale Esecuzioni, promossa dalla creditrice ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, rappresentata e difesa dall'avv. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, contro il sig. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■. La S.V.III. invitava la sottoscritta a trasmettere telematicamente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, in seguito al quale indicava delle linee guida generali da seguire per lo svolgimento dell'incarico. Infine la S.V.III. incaricava la scrivente C.T.U. di depositare l'elaborato e di trasmetterne copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 03.03.2026.

A seguito dell'istanza depositata dal custode giudiziario, avv. Giuseppina Romano, con la quale si rappresentava l'impossibilità di accedere all'immobile pignorato per le ragioni ivi esposte, la S.V. Ill.ma disponeva il rinvio dell'udienza al 16.06.2026.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla data del conferimento di incarico, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Giuseppina Romano, si fissava il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Mercato San Severino, in via Lombardi n. 7/4 (ex n. 18/4), tuttavia non si riusciva ad accedere all'immobile. Si effettuava il sopralluogo il giorno 27.04.2026 in presenza del custode giudiziario, della Forza Pubblica autorizzata dalla S.V.III. e del fabbro. Non essendo presente il sig. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ si procedeva all'apertura del garage da parte del

fabbro. La sottoscritta eseguiva una dettagliata ispezione, un attento ed accurato rilievo metrico e fotografico del bene pignorato.

Le operazioni peritali sono proseguite con l'accesso agli atti presso:

- ✓ Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino, richiesta prot. n. 11106 del 16.04.2026, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica utile per adempiere l'incarico ricevuto, (cfr. Allegato 2);
- ✓ l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato San Severino, richiesta prot. 11182 del 17.04.2026 al fine di estrarre copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato (cfr. Allegato 3);
- ✓ lo studio del notaio dott. [REDACTED] in Avellino, con richiesta mail del 16.04.2026 per avere copia dell'atto da lui rogato il 13.05.2004 rep. n. [REDACTED];
- ✓ gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per estrarre copia delle planimetrie e visure catastali e degli estratti di mappa.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 2 - richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino;

Allegato 3 - richiesta di copia dell'estratto di matrimonio e del certificato di stato civile presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato San Severino.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Dalla verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 si evince che è stata prodotta la seguente documentazione contenuta nel fascicolo telematico:

1. Nota di trascrizione pignoramento

2. Certificato catastale attuale

3. Certificato ipotecario

4. Certificazione notarile (sostituisce 2,3,5,6)

SI	NO
SI	NO
SI	NO
SI	NO

5. Certificato storico ventennale

SI	NO
----	----

6. Scheda catastale

SI	NO
----	----

7. Certificato stato civile

SI	NO
----	----

8. Avviso ai creditori iscritti

SI	NO
----	----

Non erano presenti
altri creditori iscritti

9. Avviso ai comproprietari

SI	NO
----	----

Non ci sono altri
comproprietari

L'istanza di vendita risulta depositata in data 26.07.2023 e l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sono stati depositati il 26.07.2023, nel termine previsto di 60 giorni, secondo il Decreto Legge n. 83/2015.

L'esecutato sig. [REDACTED] risulta separato giudizialmente, per cui la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia dell'estratto di matrimonio presso l'Ufficio stato civile del comune di Mercato San Severino, dove è stato contratto il matrimonio, come descritto nel quesito n. 14.

Dal certificato ipotecario speciale depositato agli atti risulta presente:

- ✓ Trascrizione del 04.06.2004, reg. gen. 23909 reg. part. 18303 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. – scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 04.06.2004 rep. n. 185833/24447.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 4 – certificato ipotecario speciale e nota di trascrizione del pignoramento.

3.2 QUESITO N. 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come riportato nelle certificazioni rilasciate dalla Conservatoria, i beni da stimare sono individuati nella nota di trascrizione di pignoramento, registro gen. n. 29980 registro part. n. 24014 del 13.07.2023 (Cfr. Allegato 4) e consistono in:

- garage al piano interrato, riportato nel NCEU del comune di Mercato San Severino, alla via dei Lombardi, Foglio 11 p.lla 942 sub 59, categoria C6, classe 8, consistenza 21 mq, di piena proprietà del sig. [REDACTED];

I dati catastali riportati nella certificazione notarile, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione risultano congruenti tra di essi.

Di seguito è riportata sovrapposizione della foto satellitare con estratto di mappa catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento è confinante:

- a nord con corsia di manovra condominiale;
- a est con la sub 58;
- a ovest con la sub 60;
- a sud con terrapieno.



Figura 1 – sovrapposizione mappa catastale su vista satellitare

3.3 QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

3.3.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene oggetto di stima consiste in:

1. un garage ubicato al piano interrato del fabbricato per civili abitazioni sito in via dei Lombardi n. 7/4 (ex n. 18) nel comune di Mercato San Severino.

In Figura 2 e Figura 3 si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa toponomastica ed una vista satellitare del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili, prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.

Il bene oggetto di stima è ubicato in Mercato San Severino, un comune della provincia di Salerno di circa 22.000 abitanti.

Il territorio comunale, alla confluenza dei torrenti Solofrana (l'antica Saltera) e Calvagnola (Rio Secco o "Resicco", nel Medio Evo), occupa una superficie di circa 30 km² (2/3 collina e pianura, 1/3 insediamento abitativo, tra il capoluogo e le frazioni), tra l'alta Valle del Sarno e la Valle dell'Irno, ai piedi dei monti Picentini, a nord della provincia di Salerno e al confine con la provincia di Avellino. L'altitudine media è di 140 metri circa s.l.m., con zone (Acquarola e Ciorani) tra i 200 e i 300 metri circa s.l.m. Ripartito in frazioni, casali e località, presenta zone pianeggianti e zone collinari, con produzioni di grano, mais, patate, vino, olio, pomodori, ortaggi.

Il capoluogo, Mercato, si estende sulle due rive del torrente Solofrana, addossandosi alle pendici della collina Parco, sovrastata dalle rovine del castello medievale. Alla parte medievale — il centro storico, con piazza Dante (comunemente detta piazza Sant'Antonio), via degli Orefici, piazza Garibaldi (Mercato Nuovo) — si affianca un vasto ampliamento moderno, che si sviluppa alla destra del torrente, ai lati di corso Diaz (l'antico decumano).

Dagli anni Settanta agli anni Novanta, si è avuta un'espansione urbana nella parte bassa del Corso, nella zona di via Rimembranza e di via Licinella. Dal 2000 al 2010, una nuova espansione nelle zone di via San Vincenzo, a confine con l'omonima frazione, e di via Campo Sportivo, a confine con la zona industriale e la frazione di Pandola.

Le frazioni e le località più numerose si trovano a valle, lungo le vie di comunicazione. Acquarola e Spiano sono più a monte. Torello, Carifi e Ciorani sorgono nella zona laterale sinistra.

In base allo statuto comunale di Mercato San Severino, le frazioni sono 23: Acigliano, Acquarola, Capocasale, Carifi, Ciorani, Corticelle, Costa, Curteri, Galdo di Carifi, Lombardi, Monticelli di Sopra, Monticelli di Sotto, Oscato, Ospizio, Pandola, Piazza del Galdo, Priscoli, Sant'Angelo, Sant'Eustachio, San Vincenzo, Spiano, Torello, Valle.

Sono presenti sul territorio numerose aziende agricole, oltre ad importanti attività industriali nell'ambito della pelletteria, dell'arredamento, della farmaceutica e della metallurgia.

La città di Mercato San Severino è attraversata dalle seguenti vie di comunicazione:

- Autostrada A30 Caserta - Salerno, svincolo Mercato San Severino
- Raccordo Autostradale 2 di Avellino, svincolo Fisciano Nord - Mercato San Severino
- Autostrada A2 del Mediterraneo, svincolo Fisciano Sud - Università
- Strada Regionale 88 ex SS 88 primo tratto-Innesto SP 222-Bivio SP 222-Bivio SP 219-Baronissi-Bivio SP 26.
- Strada Regionale 266/b ex SS266 Nocerina.
- Strada Provinciale 4 Innesto SS 18(Camerelle)-Roccapiemonte-Mercato San Severino.
- Strada Provinciale 23 Pandola(Innesto SS 88)-Piazza di Pandola-Provincia di Avellino.
- Strada Provinciale 24/dir Innesto SP 24a-Innesto SP 23(ex consortile)-confine provincia Avellino.
- Strada Provinciale 97 Innesto SP 4-Stazione di Valle di Mercato San Severino-Innesto SS 266.
- Strada Provinciale 98 Innesto ex SS 266-Ciorani-Bracigliano.
- Strada Provinciale 122 Curteri-Oscato-Spiano-Innesto SS 88.
- Strada Provinciale 222 Innesto SS 88-Monticelli-Oscato.
- Strada Provinciale 309 Innesto SP 4-Acquarola-Carratù-Curteri-Innesto SP 4-S.Angelo-Acquarola.
- Strada Provinciale 337 S.Maria a Favore-Piazza del Galdo.
- Strada Provinciale 347 Variante di Mercato San Severino: Innesto SP 222-Innesto SP 4.

- Strada Provinciale 449 Variante all'abitato di Piazza del Galdo (M.S.Severino): Innesto SP 4-Innesto SP 309.
- Strada Provinciale 452/a Innesto SP 98 (Ciorani)-Innesto SP 98.

La città è servita sia dalla stazione di Mercato San Severino, posta sulla ferrovia Cancellò-Avellino, capolinea della ferrovia Salerno-Mercato San Severino e della ferrovia Cancellò-Avellino, sia dalla stazione di Valle di Mercato San Severino.

Il trasporto pubblico è servito dalle seguenti linee su gomma, che collegano Mercato San Severino ai comuni limitrofi: Busitalia Campania, Sita Sud, Leonetti & Gallucci, Autolinee Bracigliano

La strada in cui è ubicato l'immobile si trova in posizione semicentrale, a circa 1 km dalla piazza e dal corso principale.

La zona omogenea di riferimento è costituita da un nucleo più datato sviluppatosi intorno agli anni '50 e da edifici più recenti a due-tre piani del tipo di quello in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

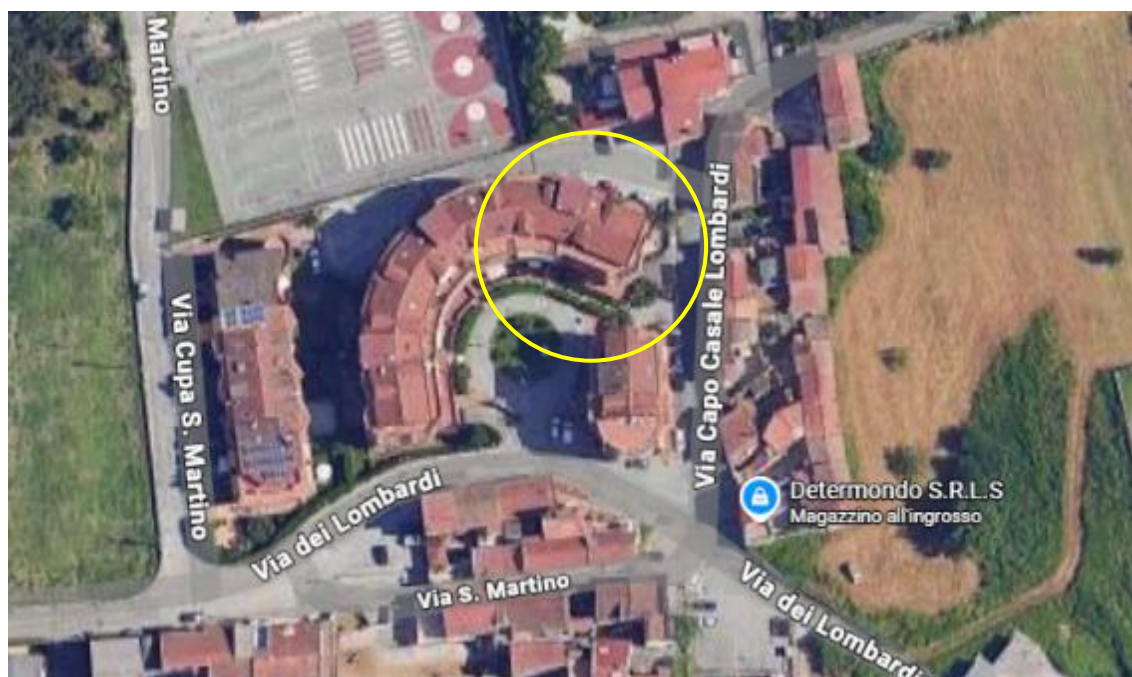


Figura 2 – localizzazione immobile – vista satellitare

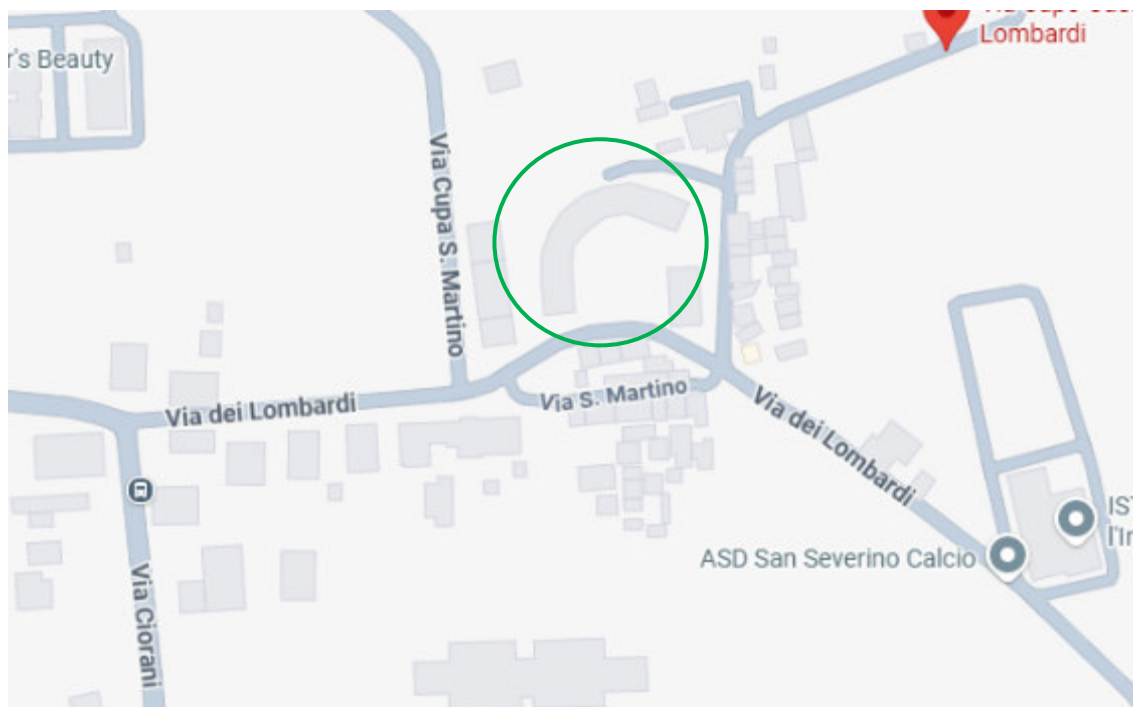


Figura 3 – localizzazione immobile su mappa toponomastica

3.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto della presente stima si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni costituito da quattro piani fuori terra, ubicato in via dei Lombardi n. 7/4 (ex n.18/4) nel comune di Mercato San Severino *cfr. vd. Foto 1 e Foto 2.*

Al piano interrato occupato dai garage si accede mediante due rampe carrabili posizionate la prima sul lato sud-est del fabbricato, la seconda sul lato ovest del fabbricato, sulla via Capo Casale Lombardi al civico al 5/1. Inoltre si accede mediante le tre scale condominiali che mettono in comunicazione tutti i livelli dell'edificio.

In particolare, il garage oggetto della presente procedura esecutiva è posizionato su lato sud-ovest del fabbricato ed è il quarto percorrendo la rampa posta su via Capo Casale Lombardi, identificato dall'interno 25/C. Di fronte al garage è posta la porta di accesso che conduce alla scala condominiale che mette in comunicazione i vari livelli del fabbricato, *cfr. vd. Foto 3 e Foto 4.*

Vi si accede mediante una saracinesca in ferro basculante ed è dotato di un'apertura protetta da una rete in ferro, posta sul lato sud *cfr. vd. Foto 5 a Foto 8.*



Foto 1 - fabbricato



Foto 2 – ingresso posto su via Capo Casale Lombardi



Foto 3 – ingresso posto su via Capo Casale Lombardi



Foto 4 – corsia di manovra



Foto 5 - serranda di accesso al garage

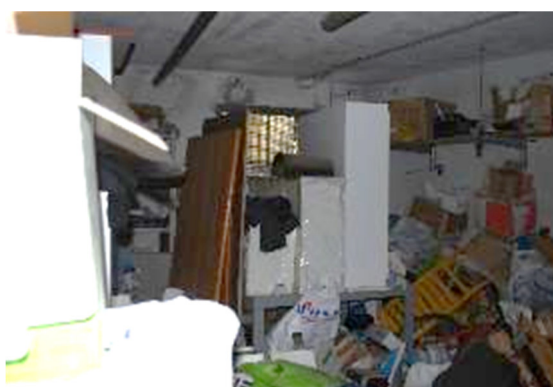


Foto 6 – garage



Foto 7 – garage



Foto 8 – impianto elettrico

A supporto di quanto finora descritto si riporta in Figura 4 – in linea con il testo per semplicità di consultazione – uno schizzo planimetrico dell'appartamento disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

La planimetria quotata del garage in scala 1:100 è riportata integralmente in Allegato 5. Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 5 – planimetria quotata dell'immobile.

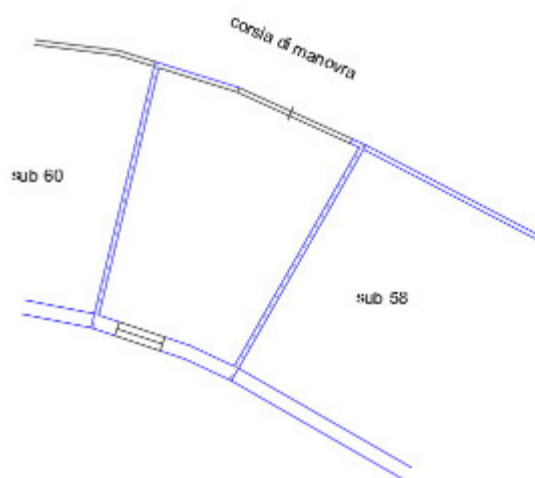


Figura 4 – planimetria garage

3.3.3 METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è calcolata mediante l'adozione del criterio *SIM – Sistema Italiano di Misurazione* riportato nel capitolo 18 del *Codice delle Valutazioni Immobiliari – V edizione (2018)*, secondo cui la superficie viene determinata dall'area dell'immobile la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Considerando lo sviluppo dell'area in pianta dell'immobile, così come rilevata durante la ricognizione sui luoghi, comprese le pareti perimetrali esterne, la superficie delle murature in comune, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile pari complessivamente a mq 24.

3.3.4 STRUTTURE E RIFINITURE

Il fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di stima da un punto di vista strutturale è costituito da pareti in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il garage si presenta con rifiniture di livello normale per la tipologia di bene: tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in cemento; l'ingresso costituito da una saracinesca basculante in ferro dotata di due aperture protette da rete metallica per il passaggio di aria e luce; un'altra apertura posta sulla parete opposta all'ingresso, protetta da una rete metallica.

3.3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI

I locali dell'appartamento sono dotati dei seguenti impianti alloggiati a parete sotto traccia e a pavimento:

- impianto elettrico per l'illuminazione e forza motrice protetto dall'interruttore salvavite a monte. La sottoscritta non ha potuto prendere visione di eventuali certificati di conformità. In caso di mancanza dei certificati, si stima il costo di circa €250,00 (diconsi duecentocinquanta euro) per la singola unità immobiliare.

3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

Il garage si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione. Gli intonaci si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi. La tinteggiatura a meno della presenza di aloni in corrispondenza della tubazione condominiale che passa sotto al succielo. La tinteggiatura si presenta annerita e andrebbe complessivamente rinnovata e presenta degli aloni in corrispondenza della tubazione condominiale che passa sotto al succielo.

3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il garage fa parte delle categorie di immobili esenti dall'Attestazione di Prestazione Energetica.

3.4 QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è individuato catastalmente così come di seguito riportato:

- garage riportato nel NCEU del Comune di Mercato San Severino, alla via dei Lombardi, piano interrato, Foglio 11 p.lla 942 sub 59, categoria C6, classe 8, consistenza 21 mq.

L'immobile catastalmente risulta intestato al sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] ad [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà.

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 6 – estratto mappe catastali;

Allegato 7 – planimetria catastale, visura catastale storica.

3.4.1 DIFFORMITÀ CATASTALI

Dallo studio della planimetria catastale e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi così come è risultato dalle ispezioni e dai rilievi metrici effettuati durante la ricognizione presso l'immobile oggetto di esecuzione, si è riscontrato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale, a meno di un'apertura posta sulla parete sud-ovest che non è rappresentata nella planimetria catastale.

In Figura 5 e in Figura 6, si riportano, un confronto visivo tra le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage depositate rispetto a quelle disegnate dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi.

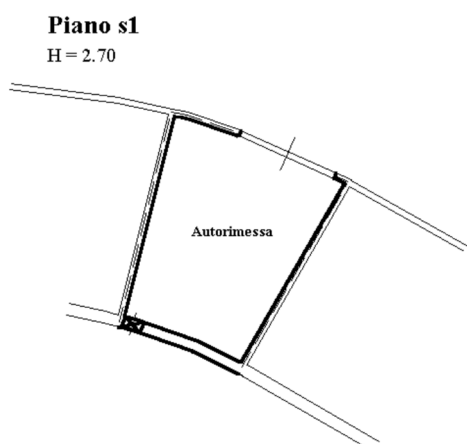


Figura 5 – planimetria catastale

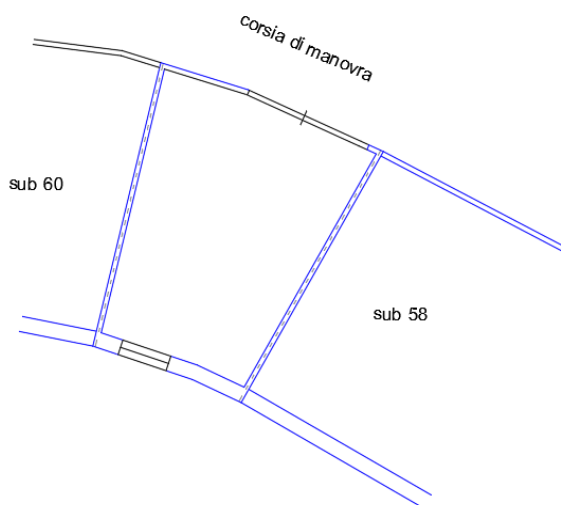


Figura 6 – planimetria rilevata

3.5 QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di pignoramento del presente procedimento costituisce un lotto unico:

- **LOTTO UNICO:** proprietà del sig. [REDACTED], che detiene la piena proprietà del seguente immobile:
 - un garage ubicato al piano interrato del fabbricato per civili abitazioni sito in via dei Lombardi n. 7/4 (ex n. 18) nel comune di Mercato San Severino.

L'immobile è riportato nel NCEU del comune di Mercato San alla via dei Lombardi, piano interrato, Foglio 11 p.lla 942 sub 59, categoria C6, classe 8, consistenza 21 mq.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Mercato San Severino è risultato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, è stato realizzato mediante i seguenti titoli urbanistici:

- ✓ Concessione Edilizia n. 2G del 19.02.2003 rilasciata al sig. [REDACTED] Amministratore Unico della Società [REDACTED]
- ✓ Concessione Edilizia n. 4/G rilasciata in data 12.03.2001 per la demolizione del fabbricato esistente;
- ✓ D.I.A. prot. n. 12309 del 14.04.2004 in sanatoria per le opere eseguite in diffinità alla C.E. n. 2/G del 19.02.2003;

- ✓ C.I.L. prot. n. 32783 del 07.11.2011 per lavori ai locali box al piano interrato per adeguamento alla normativa in materia di prevenzione incendi.

E' presente il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Mercato San Severino in data 02.11.2012 prot. n. 32118.

La proprietà dell'immobile oggetto della presente stima è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED], per atto di compravendita del 13.05.2004 rogato dal notaio dott. [REDACTED] di Avellino, rep. n. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 31.05.2004 al n. 1502 serie 2T da potere della Società [REDACTED].

PREZZO-BASE: euro 24'500,00-----

(diconsi ventiquattromilacinquecentoeuro/00)

3.6 QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

La proprietà dell'immobile oggetto della presente stima è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED], per atto di compravendita del 13.05.2004 rogato dal notaio dott. [REDACTED] di Avellino, rep. n. 185833/24447 registrato all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 31.05.2004 al n. 1502 serie 2T da potere della Società [REDACTED].

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 9 –Atto di compravendita del 13.05.2004 rogato dal notaio dott. [REDACTED]
[REDACTED] di Avellino, rep. n. [REDACTED]

3.7 QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Mercato San Severino è risultato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 2G del 19.02.2003 rilasciata al sig. [REDACTED] Amministratore Unico della Società [REDACTED], per la realizzazione del fabbricato per civili abitazioni sito alla via Capocasale, fraz. Lombardi. (cfr. Allegato 9). Inoltre è stato oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

- ✓ Concessione Edilizia n. 4/G rilasciata in data 12.03.2001 per la demolizione del fabbricato esistente;
- ✓ D.I.A. prot. n. 12309 del 14.04.2004 in sanatoria per le opere eseguite in difformità alla C.E. n. 2/G del 19.02.2003;
- ✓ C.I.L. prot. n. 32783 del 07.11.2011 per lavori ai locali box al piano interrato per adeguamento alla normativa in materia di prevenzione incendi.

Dallo studio dei grafici dello stato di progetto riportati in allegato alla summenzionata Concessione Edilizia e dal confronto con la planimetria rilevata dell'immobile in seguito ad ispezione della scrivente C.T.U., è stata riscontrato che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli urbanistici con i quali è stata realizzata.

Inoltre, è presente il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Mercato San Severino in data 02.11.2012 prot. n. 32118 (*cfr. Allegato 10*)

Si allegano al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, i seguenti documenti:

Allegato 9 – Concessione Edilizia n. 4 G del 12.03.2001; Concessione Edilizia n. 2G del 19.02.2003; D.I.A. prot. n. 12309 del 14.04.2004;

Allegato 10 – Certificato di agibilità.

3.8 QUESITO N.7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMO-BILE.

Il garage è risultato essere ingombro di materiale elettrico e di vario tipo.

Per il compendio staggito, si stima il valore del canone mensile desumendolo dalla media dei canoni di locazione praticati nella zona in cui sono ubicati richiesti dalle agenzie immobiliari consultate, *cfr. vd. Tabella 3*, per immobili aventi caratteristiche simili, pari a 3,10 €/mq per mese.

Moltiplicando il valore suddetto per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così come calcolata in §3.3.3, pari a 24,00 mq, si stima in definitiva il canone mensile pari a circa **€75,00** (diconsi **sessantacinque/00 euro**).

3.9 QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

3.9.1 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **ASSENTI**;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **ASSENTI**;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **ASSENTI**;
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **ASSENTI**;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **ASSENTI**

3.9.2 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: **ASSENTI**
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**
 - ✓ Trascrizione n. 29990/24014 del 13.07.2023 nascente da pignoramento emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 08.07.2023 rep 673 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione;
- Difformità urbanistico-edilizie: **ASSENTI**
- Difformità catastali: **ASSENTI**, a meno di un'apertura sulla parete sud-ovest non riportata nella planimetria catastale.

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 1 si riportano in linea generale i principali costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di un immobile.

Pertanto, tenendo presente i valori esposti in *Tabella 1*, si stimano preliminarmente i seguenti costi per la cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- costo di cancellazione n. 1 trascrizione di verbale di pignoramento: **€294,00**;

fermo restando che i costi effettivi per le cancellazioni sopra elencate potranno essere stabiliti soltanto dietro regolare presentazione delle relative domande di annotazione che saranno compilate in seguito alla registrazione del decreto di trasferimento, in base a quanto sarà ordinato dal G.E., e l'importo esatto sarà liquidato direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari).

A tali costi vanno infine aggiunti i diritti e gli emolumenti da distrarre a favore del professionista delegato alla vendita per le incombenze relative all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

conseguenti al decreto di trasferimento che sarà pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40'000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40'000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. ⁽¹⁾	€59,00	€35,00
	€200,00		€59,00	€35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali;etc.)	€200,00		€59,00	€35,00
⁽¹⁾ nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata , indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti . (Circolare Agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				

Tabella 1 – oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli

3.10 QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

3.11 QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Sul bene pignorato non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

3.12 QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: **€5,00 annuali**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **ASSENTI**;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€160,16**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI**.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 11–Dichiarazione amministratrice di condominio pro-tempore.

3.13 QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

3.13.1 STRATEGIA ESTIMALE

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è adottata la seguente metodologia operativa:

- determinazione di un valore unitario (€/mq) mediante un'indagine di mercato diretta in loco effettuata anche in occasione di accertamenti diversi effettuati dalla scrivente C.T.U. riferiti alla medesima zona per beni tipologicamente simili a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare (*es. Tecnocasa, Casareale, Puntokasa, etc.*) con la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, *cfr. vd. Tabella 2* e la consultazione in rete degli annunci immobiliari per beni di caratteristiche simili, verificabili tramite i link forniti, pubblicati su Idealista e Immobiliare.it. I dati sono riportati in *Tabella 3*, con indicazione degli indirizzi quando presenti nel titolo dell'annuncio; gli altri possono essere integrati direttamente dalla pagina web;
- quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);
- valutazione del valore definitivo di stima adattandolo il valore al bene oggetto di stima applicando coefficienti di aggiustamento secondo la metodologia comparativa che tengono conto di posizione, accesso, dimensione, stato manutentivo e appetibilità pertinenziale;
- in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui è stato già emesso un ordine di demolizione, si procede a stimare il valore del suolo

corrispondente alla parte abusiva ed il costo delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi ad una condizione di conformità urbanistica;

- in caso di immobile interamente o parzialmente abusivo, per cui non è stato ancora emesso un ordine di demolizione, si procede a valutare il valore di mercato per stima del valore d'uso dell'intero bene o della corrispondente porzione di esso non conforme/sanabile.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SA FRNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Suburbana/DORANI, GALDO DI CARIFI, CARIFI, LOMBARDI/CAPO CASALE

Codice di zona: E2

Micromedia catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	730	L	1,7	2,2	L
Autorimessa	NORMALE	290	355	L	0,9	1,3	L
Rex	NORMALE	320	450	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1050	L	2,6	3,4	L

Tabella 2 – Valori OMI 2 semestre anno 2025

N.	Agenzia / Portale	Riferimento annuncio	Link	Località / indirizzo	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Valore unitario desunto [€/mq]
1	Idealista	35320780	https://www.idealista.it/immobile/35320780/	Via Castello (presente nel titolo Idealista)	27	29.000,00 €	1.074,00 €
2	Idealista	32135023	https://www.idealista.it/immobile/32135023/	Via Ferrovia Valle Costa – Fraz. Valle	19	18.000,00 €	947,00 €
3	Idealista	26685246	https://www.idealista.it/immobile/26685246/	Via Palazzo	68	35.000,00 €	515,00 €
4	Idealista	29670037	https://www.idealista.it/immobile/29670037/	Via Castello	22	29.945,00 €	1.361,00 €
5	Idealista	34352936	https://www.idealista.it/immobile/34352936/	Parco Santina Campana	21	23.000,00 €	1.095,00 €
6	Immobiliare.it	106082657	https://www.immobiliare.it/annunci/106082657/	Via Ciorani Lombardi	20	25.000,00 €	1.250,00 €
7	Immobiliare.it	106198441	https://www.immobiliare.it/annunci/106198441/	Piazza Giancarlo Siani	18	19.000,00 €	1.055,00 €
8	Immobiliare.it	125262081	https://www.immobiliare.it/annunci/125262081/	Parco Santina Campana	16	17.000,00 €	1.062,00 €
9	Immobiliare.it	118903033	https://www.immobiliare.it/annunci/118903033/	Fraz. Valle	25	30.000,00 €	1.200,00 €

Tabella 3 – interrogazione Agenzie Immobiliari

3.13.2 STIMA ANALITICA DEL BENE

Si è scelta come zona omogenea di mercato quella nel cui isolato cade l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il mercato immobiliare delle pertinenze nel Comune di Mercato San Severino presenta caratteristiche tipiche dei contesti residenziali consolidati: domanda elevata da parte dei residenti dei fabbricati privi di pertinenze, offerta limitata e valori unitari sensibilmente superiori ai valori OMI. La microzona "Lombardi", ricadente nella zona OMI E2, è caratterizzata da edilizia residenziale mista, buona accessibilità e presenza di fabbricati pluripiano privi di box, con conseguente forte appetibilità dei garage chiusi.

I valori OMI del II semestre 2025 per la zona E2 indicano un intervallo di 290–355 €/mq per le autorimesse e 320–450 €/mq per i box, *cfr. Tabella 2*. Tali valori, come noto, hanno funzione meramente orientativa e non sostitutiva della stima analitica, risultando generalmente inferiori ai valori effettivi di mercato, soprattutto per le pertinenze in aree con domanda elevata (Cass. civ. 27/04/2021 n. 11130; Cass. civ. 30/06/2020 n. 13204). L'annuncio n. 3 riportato in *Tabella 3* (68 mq – 515 €/mq) è stato escluso dal campione in quanto fuori scala rispetto al segmento dei box pertinenziali.

I valori €/mq del campione pulito risultano: 947 – 1.055 – 1.062 – 1.074 – 1.095 – 1.200 – 1.250 – 1.361.

La media aritmetica è pari a 1.130 €/mq, mentre la mediana, valore centrale del campione ordinato, è pari a 1.095 €/mq. La mediana, a differenza della media, non è influenzata da valori anomali e rappresenta meglio il valore tipico del mercato in campioni piccoli o eterogenei, come nel caso dei box auto. Per questo motivo, nella presente stima si attribuisce maggiore significatività alla mediana, utilizzando la media come valore di riferimento generale.

Poiché i valori rilevati rappresentano prezzi di richiesta e non prezzi di effettiva compravendita, è stato applicato un fattore di abbattimento per trattativa, generalmente compreso tra il 5% e il 10% nei mercati locali dei box. Considerata la domanda sostenuta e la scarsità di offerta, si assume prudenzialmente un abbattimento del 7% corrispondente ad un coefficiente pari a 0.93.

Il valore di riferimento corretto diventa quindi:

$$V_{\text{rif}} = 1'130 \text{ €/mq} \times 0.93 = 1'050 \text{ €/mq}$$

Per adattare il valore al bene oggetto di stima sono stati applicati coefficienti di aggiustamento secondo la metodologia comparativa (Tecnoborsa, ABI, Simonotti):

- localizzazione: 1,05
- piano/accesso: 1,00
- dimensione (24 mq, superiore allo standard 18-20 mq): 1,05
- stato manutentivo: 0,90
- appetibilità pertinenziale: 1,10

Il coefficiente complessivo risulta:

$$K=1.05 \times 1.00 \times 1.05 \times 0.90 \times 1.10=1.091$$

Applicando il coefficiente al valore di riferimento corretto:

$$V_{\text{unit}}=1'050 \text{ €/mq} \times 1.091=1'146 \text{ €/mq}$$

Il valore finale del box (24 mq) risulta:

$$V=24 \text{ mq} \times 1'146 \text{ €/mq} =27'504,00 \text{ €}$$

In definitiva, il valore di mercato del complesso dell'immobile, arrotondato per difetto, risulta essere stimato complessivamente pari **€27'500,00**-----(diconsi euroventisettemilacinquecento/00).

Tale valore risulta coerente con il mercato locale, con i valori di richiesta rilevati, con l'abbattimento prudenziale per trattativa e con la forte appetibilità delle pertinenze nella microzona.

3.13.3 VALORE DI MERCATO

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione ampiamente descritte in §§3.3.2, 3.3.4, 3.3.5 e 3.3.6, la superficie commerciale calcolata in §3.3.3, i calcoli estimali di dettaglio secondo la metodologia estimale adottata riportati in §3.13.2 e, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a €27'500,00. Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€2'750,00** (diconsi duemilasettecentocinquanta euro/00);

- adeguamento impianti alle vigenti normative applicabili con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa **€250,00** (diconsi **millecinquecentoeuro/00**);

In definitiva, il più probabile valore di mercato è stimato in €24'500,00 (diconsi ventiquattromilacinquecentoeuro/00).

3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'immobile.

3.15 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

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Stato Civile del comune di Mercato San Severino, in cui risiede l'esecutato, è risultato così come rilevato dall'estratto dal registro degli atti di matrimonio anno [REDACTED] Parte [REDACTED] n. [REDACTED] del comune di Mercato San Severino che:

- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] presso il comune di Mercato San Severino (SA) in data [REDACTED]. Con atto del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a rogito del notaio dott. [REDACTED] di Salerno, i coniugi sceglievano il regime di separazione dei beni. Con sentenza del [REDACTED] n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Si allega al presente paragrafo, ritenendone parte integrante, il seguente documento:

Allegato 12– estratto di matrimonio dell'esecutato.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.III. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano direttamente alla presente relazione, ritenendone parte integrante:

- Allegato 1 - Rilievo Fotografico*
- Allegato 2 - richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mercato San Severino*
- Allegato 3 - richiesta di copia dell'estratto di matrimonio e del certificato di stato civile presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mercato San Severino*
- Allegato 4 - certificato ipotecario speciale e nota di trascrizione del pignoramento*
- Allegato 5 - planimetria quotata dell'immobile*
- Allegato 6 - estratto mappa catastale*
- Allegato 7 - planimetrie catastali, visura catastale storica*
- Allegato 8 - Atto di compravendita del 13.05.2004 rogato dal notaio dott. [REDACTED] di Avellino, rep. n. [REDACTED]*
- Allegato 9 - Concessione Edilizia n. 4 G del 12.03.2001; Concessione Edilizia n. 2G del 19.02.2003; D.I.A. prot. n. 12309 del 14.04.2004*
- Allegato 10 - Certificato di agibilità*
- Allegato 11 - Dichiarazione amministratrice di condominio pro-tempore*
- Allegato 12 - estratto di matrimonio dell'esecutato*

Angri, data del deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
f.to digitalmente
dott. ing. Valentina Di Matteo