dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (Sa)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ill.mo G.E. dott.ssa **M. TROISI**

Relazione di Stima

procedura esecutiva promossa da

DO VALUE S.P.A.

contro

[redacted]

(Procedimento n. 43/2024 Ruolo Generale Esecuzioni)

L'esperto stimatore
dott. ing. Valentina Di Matteo

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
DOTT. ING. VALENTINA DI MATTEO
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
SEZ. A
Albo N: 5456

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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....7
3.3.3 METODO E MISURA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE....13
3.3.4 STRUTTURE E RIFINITURE....15
3.3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI....15
3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE....16
3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA....17
3.4 QUESITO N. 3 – PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....17
3.4.1 DIFFORMITÀ CATASTALI....18
3.5 QUESITO N. 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO....19
3.6 QUESITO N. 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO....20
3.7 QUESITO N. 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO....20
3.8 QUESITO N.7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMO-BILE.....21
3.9 QUESITO N.8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.22
3.9.1 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE....22
3.9.2 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA....22
3.10 QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE....24
3.11 QUESITO N. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....24
3.12 QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....24

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

3.13 QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE 25
3.13.1 STRATEGIA ESTIMALE 25
3.13.2 STIMA ANALITICA DEL BENE 26
3.13.3 VALORE DI MERCATO 40
3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA 41
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 41
4. CONCLUSIONI 41

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 – SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE SU VISTA SATELLITARE 4
FIGURA 2 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE – VISTA SATELLITARE 5
FIGURA 3 – LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU MAPPA TOPONOMASTICA 6
FIGURA 4 – PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO SECONDO 12
FIGURA 5 – PLANIMETRIA CATASTALE 18
FIGURA 6 – PLANIMETRIA RILEVATA 18

INDICE DELLE TABELLE

TABELLA 1 – SUPERFICI COMMERCIALI 14
TABELLA 2 – ONERI DI CANCELLAZIONI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 24
TABELLA 3 – INTERROGAZIONE AGENZIE IMMOBILIARI 25
TABELLA 4 – VALORI OMI 2 SEMESTRE ANNO 2024 25
TABELLA 5 – ZONA – CARATTERISTICHE POSIZIONALI – RS CENTRALITÀ E VICINANZA 28
TABELLA 6 – ZONA – CARATTERISTICHE FUNZIONALI – RS FUNZIONI URBANE RISPETTO ALLO STANDARD MEDIO 30
TABELLA 7 – RS ZONA – CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3 31
TABELLA 8 – RS ZONA – SCHEDA RIASSUNTIVA 31
TABELLA 9 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1 32
TABELLA 10 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2 33
TABELLA 11 – RS EDIFICIO – CARATTERISTICHE CONSERVATIVE E DI EFFICIENZA Δ_4 35
TABELLA 12 – RS EDIFICIO – SCHEDA RIASSUNTIVA 35
TABELLA 13 – RS ALLOGGIO– CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1 36

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

TABELLA 14 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2 37
TABELLA 15 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3 37
TABELLA 16 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4 38
TABELLA 17 – RS ALLOGGIO – CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5 39
TABELLA 18 – RS ALLOGGIO – SCHEDA RIASSUNTIVA 39

INDICE DELLE FOTO

FOTO 1 – VIA DE LIGUORI 8
FOTO 2 – FACCIATA ESTERNA FABBRICATO 8
FOTO 3 – ANDRONE DI INGRESSO 8
FOTO 4 – ANDRONE DI INGRESSO 8
FOTO 5 – SCALA DA PERCORRERE PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO 8
FOTO 6 – FACCIATA ESTERNA POSTA ALL'INTERNO DEL CORTILE 8
FOTO 7 – SCALA ESTERNA 9
FOTO 8 – PIANEROTTOLO 9
FOTO 9 – PARTICOLARE PIANEROTTOLO 9
FOTO 10 – CUCINA 9
FOTO 11 – CUCINA 9
FOTO 12– SOGGIORNO 9
FOTO 13–SOGGIORNO 9
FOTO 14–SOGGIORNO 9
FOTO 15 –WC 10
FOTO 16 – WC 10
FOTO 17 – CAMERA DA LETTO 10
FOTO 18 – CAMERA DA LETTO 10
FOTO 19 – CAMERA DA LETTO 10
FOTO 20 – CAMERA DA LETTO 10
FOTO 21 – SOPPALCO RIPOSTIGLIO POSTO IN CORRISPONDENZA DI DISIMPEGNO E WC 11
FOTO 22 – RIPOSTIGLIO ESTERNO CON ACCESSO MEDIANTE LA SCALA ESTERNA 11
FOTO 23 – RIPOSTIGLIO – PORTA DI ACCESSO 11
FOTO 24 – RIPOSTIGLIO ESTERNO 11
FOTO 25 – RIPOSTIGLIO ESTERNO 11
FOTO 26 – WC – ZONA SUD-EST 16
FOTO 27 – FACCIATA ESTERNA SU VIA DE LIGUORI 16

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Troisi

procedura esecutiva promossa da
DO VALUE S.P.A.
contro
[redacted]
(Procedimento n. 43/2024 Ruolo Generale Esecuzioni)

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 31.05.2025 la S.V.III. 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. 43/2024 del Registro Generale Esecuzioni, promossa dal creditore Do Value S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Emanuela Veglia, contro la sig.ra [redacted]. 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 28.10.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alla data del conferimento di incarico, unitamente al custode giudiziario avv. Emilia Giorgio, si fissava per il giorno 14.07.2025 il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Sarno, in via De Liguori n. 12.
In tale data, in presenza del custode giudiziario e della debitrice sig.ra [redacted] si dava inizio alle operazioni peritali presso il compendio staggito.
La sottoscritta eseguiva una dettagliata ispezione, un attento ed accurato rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti e degli esterni oltre che il rilievo di dettaglio delle caratteristiche termiche dell'involucro edilizio.
Le operazioni peritali sono proseguite con l'accesso agli atti presso:

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

- ✓ l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno, richiesta prot. n.31084/2025 del 18.07.2025, 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 Sarno, richiesta prot. 31093/2025 del 05.09.2024 al fine di estrarre copia del certificato di stato civile e del certificato di residenza dell'esecutata (*cfr. Allegato 3*);
- ✓ gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani richiesta prot. 225978 del 17.07.2025 al fine di estrarre copia del contratto di locazione e di ricevere copia dell'attestazione sul regolare pagamento delle imposte annuali (*cfr. Allegato 4*);
- ✓ 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 l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno;

Allegato 3 - richiesta di copia del certificato di stato civile e di residenza presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Sarno;

Allegato 4 – richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pagani di contratto di locazione e attestazione sul regolare pagamento delle imposte annuali.

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	SI	NO
2.	Certificato catastale attuale	SI	NO
3.	Certificato ipotecario	SI	NO
4.	Certificazione notarile (sostituisce 2,3,5,6)	SI	NO
5.	Certificato storico ventennale	SI	NO

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

6.	Scheda catastale	SI	NO	
7.	Certificato stato civile	SI	NO	
8 .	Avviso ai creditori iscritti	SI	NO	Non ci sono altri creditori iscritti
9	Avviso ai comproprietari	SI	NO	Non ci sono altri comproprietari

L'istanza di vendita risulta depositata in data 17.04.2024 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 17.04.2024, nel termine previsto di 60 giorni, secondo il Decreto Legge n. 83/2015.

La certificazione notarile depositata risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (anno 2004).

L'esecutata risulta nubile e la sottoscritta ha provveduto a richiedere copia del certificato di stato civile presso l'Ufficio stato civile del comune di Sarno, dove la sottoscritta risiede, come descritto nel quesito n. 14.

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

Come riportato nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia e nell'ispezione ipotecaria ad essa allegata, i beni da stimare sono individuati nella nota di trascrizione di pignoramento, registro gen. n. 13372 registro part. n.10981 del 25.03.2024 (*Cfr. Allegato 5*) e consistono in:

- appartamento al piano secondo composto di 2 vani ed accessori, riportato nel NCEU del comune di Sarno, alla via De Liguori n. 11, Foglio 20 p.lla 1522, sub 4, categoria A4, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. €227,24, con ripostiglio di pertinenza posta tra il primo ed il secondo piano.

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.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Figura 1 – sovrapposizione mappa catastale su vista satellitare

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce lotto unico ed è confinante:

- a nord-est, nord-ovest e sud -est con altri appartamenti;
- ad ovest con via De Liguori;
- a sud-est con scala esterna.

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

Allegato 5– certificazione notarile e nota di trascrizione di pignoramento.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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

I beni oggetto di stima consistono in:

- ✓ un appartamento di 2 stanze con accessori (1 bagno e cucina) ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via De Liguori n. 12, nel comune di Sarno con ripostiglio di pertinenza ubicato tra il primo ed il secondo piano dello stesso fabbricato.

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.

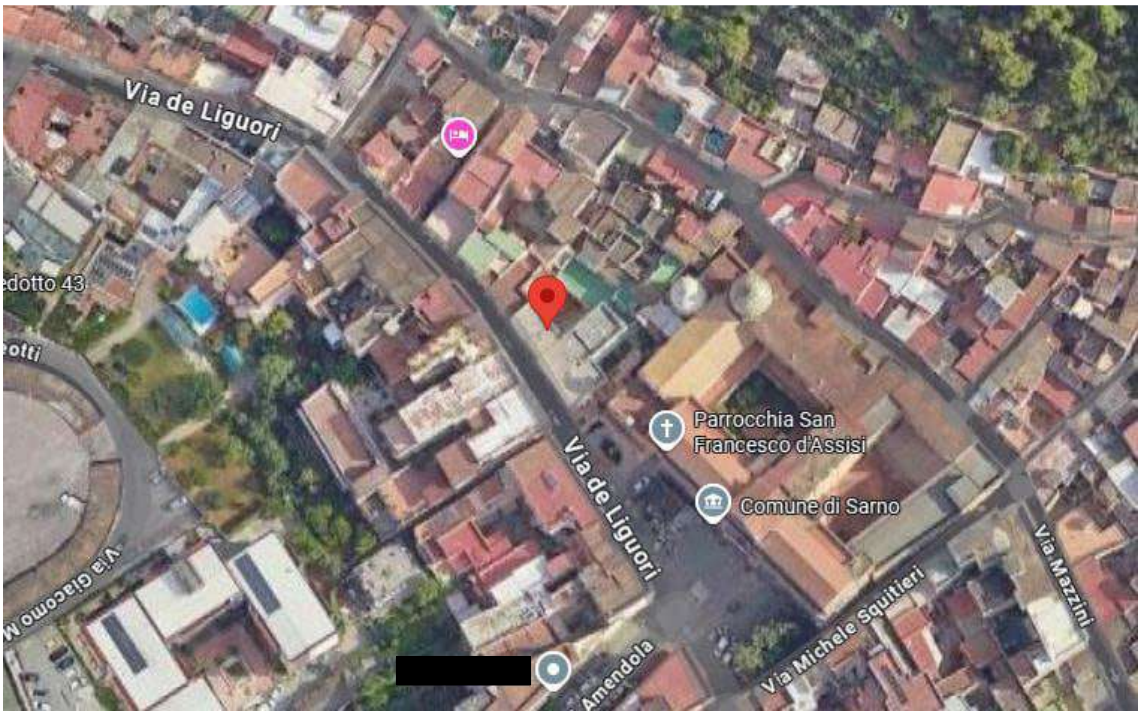


Figura 2 – localizzazione immobile – vista satellitare

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

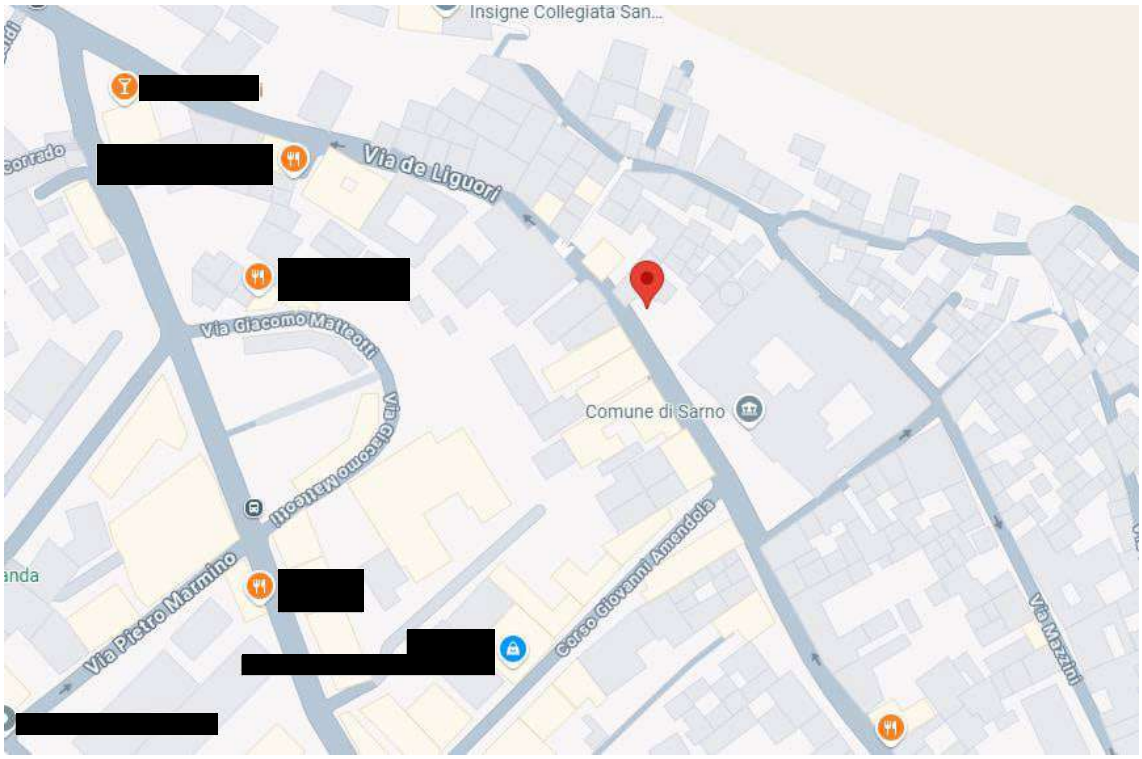


Figura 3 – localizzazione immobile su mappa toponomastica

Sarno è un comune della provincia di Salerno di circa 31'000 abitanti. È uno dei centri principali dell'agro-nocerino-sarnese, nella parte settentrionale della provincia e si sviluppa alle falde del monte Saro e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome. È situato in un territorio a cavallo tra le tre province di Napoli, Avellino e Salerno e occupa una posizione baricentrica rispetto ai capoluoghi campani. In base allo statuto comunale, il territorio del comune di Sarno, oltre il nucleo storico centrale, laddove è ubicata la casa comunale, risulta suddiviso in due frazioni: Episcopio, alle pendici del monte Saro, e Lavorate, a sud est. Si riconoscono le seguenti località: Foce (la parte più occidentale, dove nasce uno dei rami del fiume Sarno, Quattrofuni (nei pressi di Lavorate), Serrazzeta (a sud-est, ai confini con la frazione Casatori di San Valentino Torio, prende il nome probabilmente da Sarrastes, l'antica popolazione che abitava il territorio), San Matteo-Terravecchia (sul colle Saretto), Masseria della Corte (a sud-ovest, verso Striano), San Vito, Sant'Eramo (queste ultime due sul monte Saro, nella parte nordorientale del territorio). La sua economia si basa principalmente sulla produzione agricola e sull'industria conserviera, in particolare di pomodori (famoso il pomodoro San Marzano dop) e olive.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Sarno è dotata di un casello autostradale sull'A30 e ha due stazioni ferroviarie, quella della Circumvesuviana nel centrale Corso Giovanni Amendola (il "rettifilo"), capolinea della linea Napoli-Ottaviano-Sarno, e quella delle Ferrovie dello Stato in Corso Vittorio Emanuele, sulla ferrovia Cancello-Avellino.

Per Sarno passa la Strada Regionale 367 ex Strada Statale Innesto SS 18-S.Marzano-S.Valentino Torio-confine provincia.

Le strade provinciali sono:

- Strada Provinciale 6 Nocera-Sarno (che a Sarno prende il nome di Via Provinciale Amendola).
- Strada Provinciale 7/a Sarno verso Bracigliano (località Tre Valloni).
- Strada Provinciale 74 Sarno-Striano.
- Strada Provinciale 101 Sarno-Bivio Lavorate-San Mauro di Nocera Inferiore-Cicalesi-Incrocio via Durano.
- Strada Provinciale 409 Via Vecchia Striano di Sarno: innesto ex SS 367-Confine Provincia di Napoli(Striano).

La strada in cui è ubicato l'immobile si trova in posizione centrale, in una delle principali strade del centro storico, a pochi metri dalla principale piazza comunale, dalla stazione della linea circumvesuviana Napoli-Ottaviano-Sarno, e dalle scuole primarie di primo e secondo grado.

La zona omogenea di riferimento è stata urbanizzata a partire dall'inizio del 900 ed è caratterizzata da edifici in muratura a uno e a due piani; l'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è simile a quello della zona omogenea per tipologia costruttiva.

3.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI

All'appartamento si accede oltrepassando il primo androne aperto posto sul lato destro di via De Liguori percorrendola dalla P.zza IV Novembre, in cui è ubicato il Comune di Sarno. In particolare, oltrepassando l'androne si percorre la scala esterna posta sulla sinistra (lato sud-ovest) fino al secondo piano, dove è ubicato un cancelletto in ferro.

La prima porta è quella di accesso all'appartamento *cfr. vd. da Foto 1 a Foto 9*.

Oltrepassando la porta di ingresso ci si immette in un ambiente cucina dotato di finestra, *cfr. vd. Foto 10 e Foto 11.*

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto 1 – via De Liguori



Foto 2 – facciata esterna fabbricato



Foto 3 – androne di ingresso



Foto 4 – androne di ingresso



Foto 5 – scala da percorrere per raggiungere l'appartamento



Foto 6 – facciata esterna posta all'interno del cortile





dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Foto 7 – scala esterna



Foto 8 – pianerottolo



Foto 9 – particolare pianerottolo



Foto 10 – cucina



Foto 11 – cucina

Foto 12– soggiorno

Foto 13–soggiorno



Foto 14–soggiorno



Dalla cucina mediante una porta posta sulla parete sud-ovest si accede ad un soggiorno dotato di un balcone con affaccio su via De Liguori. Sulla parete sud-est del soggiorno è ubicata una porta di accesso alla camera da letto adiacente *cfr. vd. Foto 12 a Foto 14*. Dalla cucina mediante una porta ubicata sulla parete sud-est ci si immette in un piccolo disimpegno, dove di fronte è ubicata la porta di accesso al bagno e a destra quella di accesso alla camera da letto. Sul soffitto del disimpegno è presente una botola, dalla

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

quale mediante una scala a pioli si accede ad un ripostiglio che si estende al di sopra di disimpegno e wc *cfr. vd. da Foto 15 a Foto 21*.

E' pertinenza dell'appartamento un vano ripostiglio posto tra il primo e secondo piano, a cui si accede mediante una porta posizionata sulla scala esterna che conduce all'appartamento *cfr. vd. da Foto 22 a Foto 25.*



Foto 15 –wc



Foto 16 – wc



Foto 17 – camera da letto



Foto 18 – camera da letto



Foto 19 – camera da letto



Foto 20 – camera da letto

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto 21 – soppalco ripostiglio posto in corrispondenza di disimpegno e wc



Foto 22 – ripostiglio esterno con accesso mediante la scala esterna



Foto 23 – ripostiglio – porta di accesso



Foto 24 – ripostiglio esterno



Foto 25 – ripostiglio esterno

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 e dell'area esterna disegnato con ausilio di strumento CAD a partire dalle quote planimetriche di dettaglio rilevate dalla scrivente C.T.U. durante la ricognizione sui luoghi.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

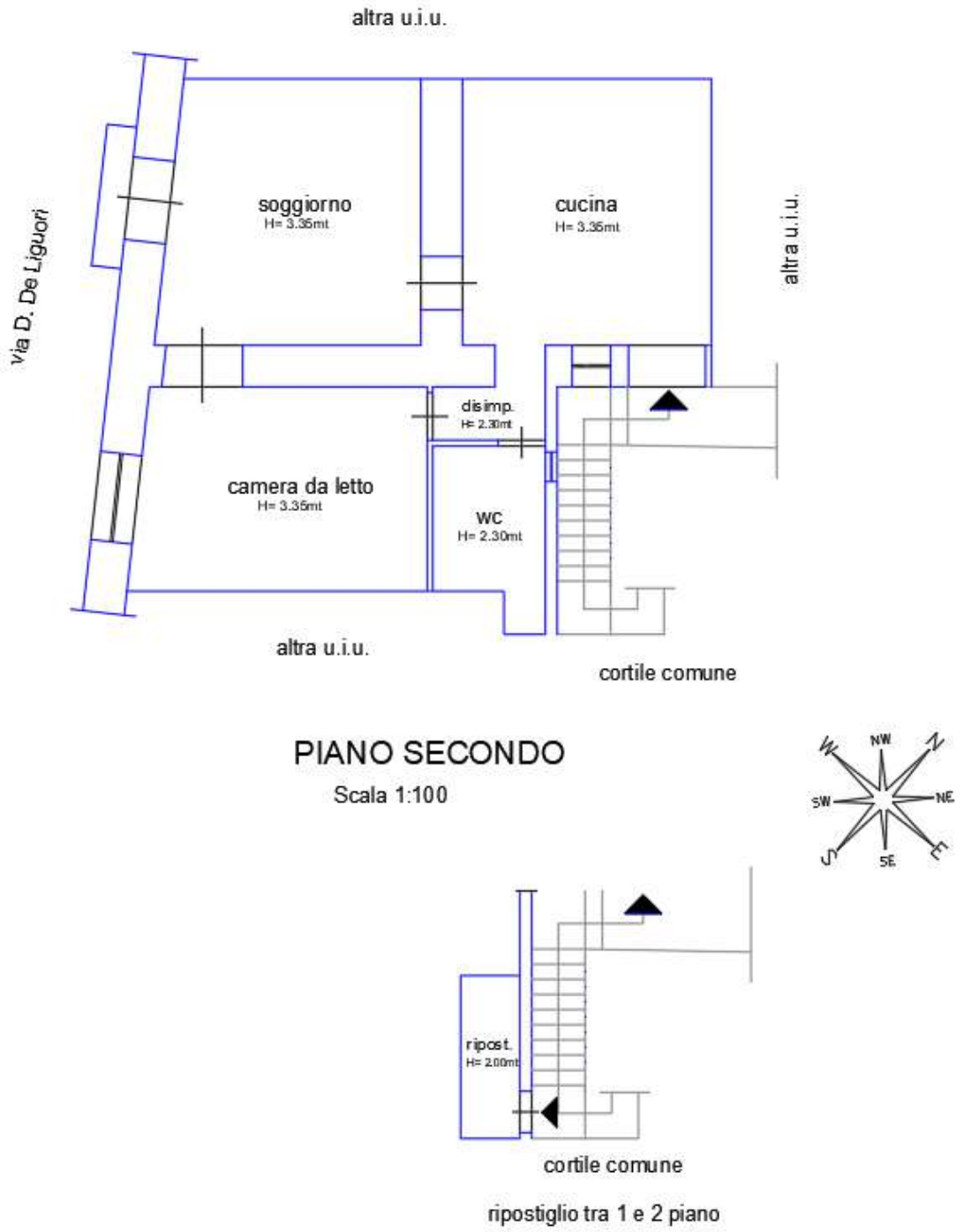


Figura 4 – planimetria appartamento piano secondo

La planimetria quotata dell'appartamento in scala 1:100 sono riportate integralmente in *Allegato 6*.

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

Allegato 6 – planimetria quotata dell'immobile.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- *terrazze a livello dell'alloggio, 35%;*
- *balconi (con vista) 30%;*
- *lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;*
- *porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;*
- *verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;*
- *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;*
- *mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.*

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- *locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;*
- *soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;*
- *spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;*
- *autorimessa/garage, 50%;*

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

- *posto auto coperto, 30%;*

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- *giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;*
- *giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.*

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 e l'area in pianta delle pertinenze, laddove presenti, tenute in debito conto mediante i coefficienti di ragguaglio definiti dalla metodologia su descritta, in considerazione delle risultanze dell'analisi della conformità urbanistica riportate al paragrafo §3.7è stata calcolata la superficie commerciale della porzione di immobile *cfr. vd.* Tabella 1, pari complessivamente a mq 78.43;

LOTTO UNICO			
Descrizione	**Superficie [mq]**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie ragguagliata [mq]**
Superficie comprese le pareti perimetrali	77.38	1.00	77.38
Balconi	1.20	0.30	0.36
Locale ripostiglio	2.75	0.25	0.69
		Superficie commerciale [mq]	**78.43**

Tabella 1 – superfici commerciali

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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 muratura di tufo e solai latero-cementizi.

I locali dell'appartamento si presentano con rifiniture di livello normale che di fatto lo rendono abitabile: tutte le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, la pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato; tutti i locali risultano dotati di battiscopa perimetrali.

Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in pvc con persiane romane in pvc. IL ballatoio esterno è coperto da una tettoia in pvc.

La scala esterna di accesso è in muratura con i gradini rivestiti in travertino; la scala è protetta da una ringhiera in ferro.

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 la forza motrice sezionato su un'unica linea intercettata dal quadro elettrico generale disposto nella zona ingresso. L'impianto, realizzato presumibilmente nel 2012, risulta non dotato di dichiarazione di conformità. È pertanto necessario adeguare tale impianto alle vigenti normative applicabili (D.M. 37/08, CEI 64-8 V5) con collaudo finale ed emissione della dichiarazione di conformità. Si stimano preliminarmente i costi necessari per tale intervento pari a circa €1'500,00 (diconsi millecinque-centoeuro);
- impianto di ricezione televisiva e telefonico;
- campanello esterno di chiamata;
- impianto idrico di carico e scarico delle acque reflue grigie e nere con condutture sotto traccia;
- impianto di adduzione gas alla cucina ed alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

3.3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione. Gli intonaci interni si presentano privi di fessure, rigonfiamenti, bollature e/o distacchi. La tinteggiatura interna con pittura idrolavabile si presenta priva di esfoliazioni, bollature e/o efflorescenze saline, tranne nell'ambiente wc dove sono presenti aloni e macchie nere che ricoprono la superficie delle pareti al di sopra del rivestimento ed il soffitto, soprattutto nella zona sud-est prospiciente alla doccia *cfr. vd. Foto 26.*

Gli intonaci e la tinteggiatura della facciata esterna risultano essere complessivamente in sufficiente stato di manutenzione a meno della tinteggiatura del cornicione del lastrico solare, che presenta delle macchie nere, e dell'intonaco della parete della scala esterna tra primo e secondo piano, in corrispondenza del ripostiglio, che presenta dei distacchi e la tinteggiatura presenta esfoliazioni e distacchi. *cfr. vd. Foto 27 e Foto 22.*

L'androne di ingresso comune si presenta in mediocre stato di conservazione: l'intonaco delle pareti per un'altezza di circa 2 metri si presenta bollato e distaccato e la tinteggiatura presenta aloni, esfoliazioni e distacchi. *cfr. vd. Foto 4*.



Foto 26 – wc – zona sud-est



Foto 27 – facciata esterna su via De Liguori

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

3.3.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa delle parti; sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata. Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'A.P.E., o del mancato obbligo del venditore di allegare l'A.P.E. al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere. Peraltro l'acquisto di un immobile all'asta viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e soggiace ad una disciplina speciale contenuta nel codice di procedura civile; disciplina che non contempla alcuna norma specifica sull'efficienza energetica e che, appunto perché speciale, prevale su quella generale.

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

Gli immobili sono individuati catastalmente così come di seguito riportato:

- appartamento composto di 4 vani, riportato nel NCEU del comune di Sarno, alla via De Liguori n. 11, piano secondo, Foglio 20 p.lla 1522, sub 4, categoria A4, classe 3, R.C. € 227,24;

L'immobile catastalmente risulta intestato alla sig.ra [redacted] [redacted] nata il [redacted], che ne detiene la piena proprietà.

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

Allegato 7 – estratto mappe catastali;

Allegato 8 –planimetrie catastali, visure catastali storiche.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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 sono riscontrate le seguenti incongruenze:

- rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, il wc è più ampio e si estende su parte della superficie occupata dal disimpegno;
- attualmente sulla parete sud-est la cucina presenta una finestra che nel catastale non è presente;
- al wc si accede dal disimpegno mentre nel catastale si accedeva dalla camera da letto e il wc presenta una luce ingrediente sulla parete nord-est che nel catastale non è presente;

In Figura 5, Figura 6, si riportano, a maggior chiarezza, un confronto visivo tra la planimetria catastale del piano terra depositata rispetto a quelle disegnata dalla scrivente C.T.U., con ausilio di strumento CAD, risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi con annotazione delle difformità riscontrate.

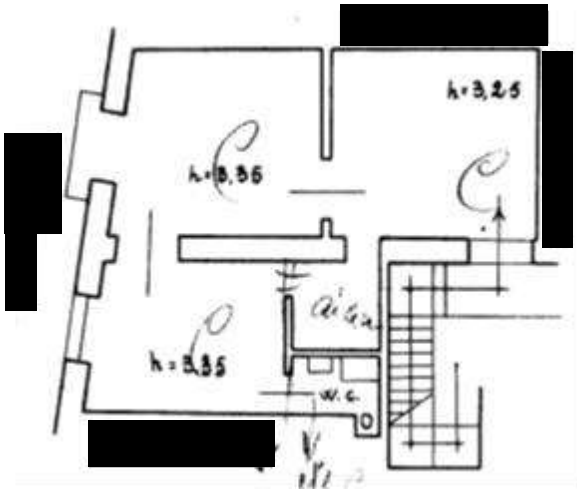


Figura 5 – planimetria catastale

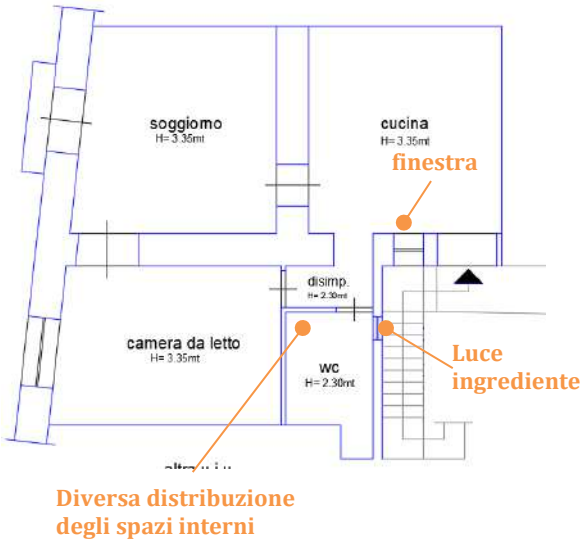


Figura 6 – planimetria rilevata

Per eliminare le difformità catastale è necessario redigere:

- una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale ed eventualmente dei dati di classamento allo stato attuale. Per tale pratica si stima preliminarmente un costo pari a **€500,00** (diconsi **cinquecento**euro/00);

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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

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 della sig.ra [redacted] che detiene la piena proprietà del seguente immobile:
  - appartamento di 2 vani con accessori (2 camere, cucina, bagno e ripostiglio esterno) ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via De Liguori n. 12, nel comune di Sarno.

L'appartamento è riportato nel NCEU del comune di Sarno al Foglio 20 p.lla 1522, sub 4, categoria A4, classe 3, R.C. €227,24.

L'immobile confina a nord-est, nord-ovest e sud -est con altri appartamenti, ad ovest con via De Liguori, a sud-est con scala esterna.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di mq 79,43.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Sarno, non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica ai nominativi dell'esecuta, del suo dante causa e al nominativo a cui risulta registrata la planimetria catastale in data 28.04.1966. Tuttavia, vista la planimetria di accatastamento dell'immobile che risale al 1966 e considerando lo stabile e l'area in cui ricade il fabbricato, nel centro storico di Sarno, che è stata edificata dal XVII al XIX secolo con aggiunte lente in prossimità del preesistente nucleo abitato fino agli anni '50 è dato rilevare la presumibile preesistenza del cespite al 01.09.1967.

Pertanto, all'esito delle indagini effettuate, allo stato non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), 17/10/2005 rep. 11458/1856, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/10/2005 al n. 32877.

PREZZO-BASE: euro 70'500,00----------

(diconsi settantamilacinquecentoeuro /00)

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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

La proprietà degli immobili oggetto della presente stima è pervenuta all'esecutata per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), 17/10/2005 rep. 11458/1856, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/10/2005 al n. 32877. All'esecutata l'immobile era pervenuto mediante atto di compravendita del 04.04.1978 rogato dal Dott. Giovanni Battista Laudisio, Notaio in Sarno rep. n. 2803 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 11/04/1978 al n. 7500 da potere di [redacted].

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

In seguito alle verifiche eseguite dalla sottoscritta presso il Comune di Sarno, con richiesta di accesso agli atti prot. n. 31084 del 18.07.2025 e con colloquio verbale con il responsabile dell'archivio dell'Ufficio Urbanistica in data 28.08.2025, non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica ai nominativi della sig.ra [redacted], proprietaria dell'immobile dal 17.10.2005 e del sig. [redacted], suo dante causa, proprietario dell'immobile dal 04.04.1978. Inoltre, si è effettuata un'ulteriore ricerca, che ha dato esito infruttuoso, al nominativo della sig.ra [redacted] al nome della quale risulta registrata la planimetria catastale in data 28.04.1966, *Allegato 9*.

Tuttavia, vista la planimetria di accatastamento dell'immobile che risale al 1966 e considerando lo stabile e l'area in cui ricade il fabbricato, nel centro storico di Sarno, che è stata edificata dal XVII al XIX secolo con aggiunte lente in prossimità del preesistente nucleo abitato fino agli anni '50, è dato rilevare la presumibile preesistenza del cespite al 01.09.1967.

Pertanto, all'esito delle indagini effettuate, allo stato non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica.

Non risultano presenti certificati di agibilità e/o abitabilità.

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

Allegato 9 – Dichiarazione di non reperimento pratiche urbanistiche.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

3.8 QUESITO N.7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'appartamento risulta occupato dal sig. [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], che lo abita insieme alla sua famiglia.

Durante il sopralluogo, la sig.ra [redacted] esibiva copia del contratto di locazione con il quale concedeva in locazione l'immobile al sig. [redacted], con canone annuo pari a €3'000,00.

Tale contratto è stato registrato il 11.06.2020 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al n. [redacted] serie 3T, con durata dal 15.06.2020 al 14.06.2024, con rinnovo alla scadenza contrattuale per un uguale periodo.

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, per immobili aventi caratteristiche similari, pari a 3,25 €/mq per mese.

Moltiplicando il valore suddetto per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così come calcolata in §**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, p ari a 78 mq, si stima in definitiva il canone mensile pari a circa €250,00 (diconsi duecentocinquantaeuro/00).

Pertanto, la scrivente C.T.U. stima che il canone di locazione attuale, pari a 250€ (diconsi duecentocinquanta-euro/00) è consono con il bene locato.

Da un'indagine condotta dalla sottoscritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani è risultato che sono state pagate le dovute imposte di registro annuali *cfr. vd. Allegato 10*.

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

Allegato 10 – Contratto di locazione registrato il 11.06.2020 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al [redacted] serie 3T con interrogazione sul versamento delle imposte annue di registro;

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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: **PRESENTI**
  - ✓ Ipoteca volontaria n. 12406 del 21/10/2005 a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] per Euro 275.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), del 17/10/2005 rep. 11459 relativamente all'appartamento identificato catastalmente al Comune di Scafati foglio 20 p.lla 1522 sub 4;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **PRESENTI**;
  - ✓ Trascrizione n. 13372/10971 del 25.03.2024 nascente da pignoramento immobiliare n. 10971 del 25/03/2024 in favore di Sestante Finance SRL con sede in Roma (RM), (Richiedente: Sestante Finance SRL – Roma – Lungotevere Flaminio N°18) e contro [redacted];
- Difformità urbanistico-edilizie: **NON DEFINIBILI**
  - ✓ non è possibile stabilire se l'immobile possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica, in quanto non sono state

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

rinvenute pratiche urbanistiche relative all'immobile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sarno;

- Difformità catastali: **PRESENTI**
  - ✓ pratica catastale DOCFA con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale, stimato preliminarmente in €500,00 (diconsi cinquecento-euro/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in Tabella 2 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 2*, 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**;
- costo di cancellazione n. 1 ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo: €35,00.

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.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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 2 – 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: **ASSENTI**;
- 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: **ASSENTI**;
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **ASSENTI.**

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

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 similari a quelli in esame, con interrogazione delle principali agenzie immobiliari accreditate presenti sul territorio nella zona di riferimento del bene da stimare, *cfr. vd. Tabella 3,* e la consultazione in rete degli annunci immobiliari per beni di caratteristiche simili, con la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, *cfr. vd. Tabella 4*, e con la consultazione di note riviste del settore (*Consulente Immobiliare* de *Il Sole 24 ore*);

Denominazione agenzia immobiliare	Rierimento annuncio	Data	Ubicazione	Consistenza [mq]	Prezzo richiesto [€]	Valore unitario [€/mq]	Caratteristiche
Picardi Immobiliare	EK-120239588	05/05/2025	via Fabbricatore	122	135,000.00 €	1,106.56 €	appartamento di 4 vani con box, terrazzo e balconi senza ascensore
Picardi Immobiliare	EK-120209436	05/05/2025	via Fabbricatore	150	169,000 €	1,126.67 €	appartamento di 5 vani al primo piano senza ascensore
Idealcasa full	EK-106902139	29/04/2025	via Mortaro	76	75,000 €	986.84 €	appartamento su due livelli di due vani e due bagni
Idealcasa full	EK-120839268	29/04/2025	via Matteotti 42	103	120,000 €	1,165.05 €	appartamento al primo piano
Idealcasa full		11/07/2025	via Duomo	133	135,000 €	1,015.04 €	appartamento al piano terra di due vani con terrazzo

Tabella 3 – interrogazione Agenzie Immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: SARNO
Fascia/zona: Centrale/S.GIOVANNI,V.LE MARGHERITA,SODANO,C.V.EMANUELE II,ROMA,TORTORA,MATTEOTTI,CEROLA,C.UMBERTO I,MORTARO,BORGO S.MATTEO,S.DOMENICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1300	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	960	1200	L	4,2	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3	4,3	L

Tabella 4 – Valori OMI 2 semestre anno 2024

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

- 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 mediante applicazione del metodo per apprezzamenti e detrazioni che consiste in senso stretto nella valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima ed il bene medio per lo stesso segmento di mercato e area geografica di riferimento. Si valuta, pertanto, per ogni caratteristica presa in considerazione la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene mediano e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste percentuali sono espresse in forma numerica, come coefficienti (grandezze adimensionali) e moltiplicate tra loro. In definitiva il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del prezzo medio di mercato dello stesso bene per la superficie commerciale e per una serie di coefficienti, definiti "rapporti strumentali di aggiustamento", che di fatto determinano apprezzamenti e detrazioni di tale valore;
- 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.

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.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita con la metodologia descritta dettagliatamente in §3.13.1, facendo una media sui valori a metro quadrato rilevati, si è assunto un valore di mercato di base a mq pari a $V_{m_unit_base}$ = 1'200,00€/mq,

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

pressoché corrispondente alla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per la tipologia immobiliare di riferimento nell'area di interesse e relativi al secondo semestre dell'anno 2024.

Stabilito il valore medio di mercato, si prendono in considerazione una serie di caratteristiche a cui corrispondono i relativi rapporti strumentali di aggiustamento che consentono di adeguare il valore medio alle reali condizioni della zona dove è situato il bene oggetto di valutazione.

Si parte dalla zona omogenea, la quale incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale. Ovviamente, la zona non può incidere sulla rendita dell'immobile da stimare essendo una caratteristica puramente estrinseca.

Si passa, dunque, all'edificio, il quale costituisce un fattore intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco e che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche (cioè se siamo in alloggio unico o in un condominio). Le caratteristiche dell'edificio, ancorché abbiano un carattere intermedio tra intrinseco ed estrinseco, incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare considerata.

Si conclude, infine, la rassegna delle caratteristiche prese in esame con l'unità immobiliare vera e propria, la quale esprime valori di rendita. Queste analisi corrispondono al Catasto, alla classe e alla categoria.

Le caratteristiche economiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: posizionali o di relazione con la città; funzionali o di dotazione di strutture; estetica o fruitiva; sociali.

Indicheremo con Γ il coefficiente relativo alla zona e rispettivamente con Γ_1, Γ_2, Γ_3 e Γ_4 quelli riferiti alle caratteristiche elencate.

Per calcolare in termini pratici la distanza dal centro è necessario rilevare dove si trova il cuore della zona presa in considerazione. Generalmente il cuore coincide con il baricentro geografico e può essere connotato con un elemento urbano ad alta valenza simbolica come potrebbe essere, ad esempio, la piazza dove si affacciano i poteri della città, oppure anche un semplice crocevia stradale pedonale o veicolare con la stessa forza semantica. Per valutare la vicinanza occorre innanzitutto fissare quale sia l'elemento storico, artistico, ambientale o simbolico di maggior pregio della zona, sempreché ve ne sia uno. Dopo di ciò stimare la distanza della zona dove si trova il bene oggetto di stima, valutata in base agli effettivi collegamenti infrastrutturali, da tale

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

elemento di pregio. Il prodotto tra il rapporto strumentale di aggiustamento della centralità con quello della vicinanza è detto rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona o coefficiente Γ_1, *cfr. Tabella 5*.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
Caratteristica	**Distanza misurata**	**Coefficiente**
CENTRALITA' Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	sotto i mt 100	**1.092**
	tra mt 101 e mt 300	1.043
	tra mt 301 e mt 500	1.022
	tra mt 501 e Km 1.00	1.012
	tra kmt 1.00 e km 3.00	1.006
	oltre km 3.00	1.000
VICINANZA Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ad un eventuale elemento di pregio	sotto i mt 10	1.063
	tra mt 11 e mt 30	1.042
	tra mt 31 e mt 50	1.028
	tra mt 51 e mt 100	1.012
	tra mt 101 e mt 500	**1.006**
	tra mt 501 e km 1.00	1.003
	oltre km 1.00	1.000
Totale rapporto strumentale Γ_1 =		**1.099**

Tabella 5 – Zona – caratteristiche posizionali – RS centralità e vicinanza

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata, possiamo farle tranquillamente coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Possiamo quindi parlare di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. L'urbanizzazione primaria stabilisce le funzioni cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo. In pratica, le utenze primarie: la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i marciapiedi, ecc. La secondaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi: gli spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, gli spazi verdi, ecc. La terziaria stabilisce le funzioni, derivate da attività privata, destinate a soddisfare i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi: negozi, discoteche, cinema, ecc. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune viene valutata la maggiore o minore efficienza tecnologica dell'area presa in considerazione rispetto alla dotazione media del comune medesimo e come questa influenzi il valore

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

degli immobili. Esistono poi funzioni indispensabili per la città nel suo insieme, ma che influenzano negativamente il valore degli immobili posti nella zona dove sono collocate; si tratta delle funzioni con impatto ambientale negativo. Le funzioni della zona possono essere classificate in due grandi categorie: quelle con impatto ambientale (visivo, acustico, termico, ecc) irrilevante e che conferiscono un incremento del valore immobiliare poiché qualificano la zona come funzionalmente efficiente e non la degradano dal punto di vista ambientale e quelle ad impatto ambientale rilevanti le quali influenzano negativamente il valore immobiliare.

Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle varie caratteristiche si considerano le reciproche influenze ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale della zona o il coefficienteΓ_2, *cfr. Tabella 6*.

Il terzo parametro Γ_3 è relativo all'aspetto estetico della zona. È considerato esteticamente rilevante, ai fini della formazione del valore immobiliare, ciò che rende più vivibile una zona rispetto al resto della città in maniera inequivocabile. La maggiore o minore vivibilità di potrà analizzare da due diversi punti di vista: da osservatore della zona e da soggetto fruitore della stessa a seconda che le caratteristiche estetiche siano vissute dal loro esterno o dal loro interno*, cfr. Tabella 7*.

L'ultimo parametro Γ_4 è relativo all'aspetto sociale della zona. L'aspetto sociale di un quartiere viene valutato sulla stabilità sociale, tentando di fornire anche previsioni dinamiche, cioè esaminando le possibilità di modifica che esistono nella zona in esame per il prossimo futuro. Occorre cercare di correlare i fenomeni sociali di un quartiere tra loro riducendoli a due trend significativi: andamento della popolazione e andamento del numero di reati di microcriminalità della zona. Considerando che l'immobile oggetto di divisione è localizzato nel centro di un piccolo comune, lontano da periferie di grandi città o eventualmente da quartieri cittadini disagiati, si riscontra un valore di microcriminalità pressoché inesistente, pertanto, in tal caso, si considera un valore neutro per il relativo rapporto di aggiustamento, ovvero $\Gamma_4 = 1.00$.

A questo punto moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Γ_1, Γ_2, Γ_3 e Γ_4 si tiene in debito conto dell'influenza che hanno i coefficienti tra di loro ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento globale relativo all'intorno rispetto alla zona o, anche, brevemente, il coefficiente Γ, *cfr.Tabella 8*.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2			
Funzione	**Tipo**	**Presenza +**	**Assenza -**
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	Primaria	**1.000**	0.872
Adduzione idrica		**1.000**	0.853
Linea elettrica		**1.000**	0.875
Telefono		**1.000**	0.950
Gas		**1.000**	0.950
Scuole	Secondaria	**1.008**	1.000
Giardini		1.018	**0.998**
Linee di autobus		**1.000**	0.954
Stazione ferroviaria		**1.011**	1.000
Metropolitana		1.013	**1.000**
Musei		**1.008**	1.000
Uffici pubblici		**1.014**	1.000
Posto di polizia		**1.009**	1.000
Negozi e supermercati	Terzaria	**1.015**	1.000
Impianti sportivi		**1.011**	1.000
Cinema e teatri		**1.009**	1.000
Circoli e ritrovi		**1.006**	1.000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici	Primaria	0.972	**1.000**
Depuratori		0.989	**1.000**
Centrali di energia		0.93	**1.000**
Cimiteri		0.983	**1.000**
Binari ferroviari	Secondaria	**0.988**	1.000
Aeroporti		0.98	**1.000**
Ospedali		0.992	**1.000**
Carceri		0.982	**1.000**
Discoteche	Terzaria	0.994	**1.000**
Stadio		0.990	**1.000**
Industrie		0.882	**1.000**
Totale rapporto strumentale Γ_2 =			**1.079**

Tabella 6 – Zona – caratteristiche funzionali – RS funzioni urbane rispetto allo standard medio

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_3		
Proprietà estetica	**Presenza +**	**Assenza -**
Caratteristiche estetiche di VISUALE		
Elemento naturale predominante	1.033	**1.000**
Panoramicità generale	1.061	**1.000**
Elemento artificiale predominante	0.954	**1.001**
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1.012	**1.000**
Scorci caratteristici ambientali	1.068	**1.000**
Strutture artificiali da attraversare	0.936	**1.002**
Totale rapporto strumentale Γ_3 =		**1.003**

Tabella 7 – RS zona – caratteristiche estetiche Γ_3

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA ZONA	
Tipo di rapporto strumentale	**Rapporto strumentale**
Γ_1 posizionale	1.099
Γ_2 funzionale	1.079
Γ_3 estetico	1.003
Γ_4 sociale	1.000
Totale rapporto strumentale della zona Γ =	**1.189**

Tabella 8 – RS zona – scheda riassuntiva

I criteri di valutazione dei rapporti strumentali di aggiustamento dell'edificio sono divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficientiΔ_1, Δ_2, Δ_3 e Δ_4.

Gli aspetti funzionali non formano valore immobiliare, ma incidono solo a livello di costo di costruzione. Tuttavia occorre tenerne conto poiché il valore medio è sicuramente riferito ad uno standard medio dove tutti gli impianti sono normalmente presenti. Se invece nel bene da stimare sarà presente un impianto speciale, quindi non ordinario, il suo valore non sarà compreso nel costo totale di costruzione e, quindi, il valore tenderà a salire. Ci sarà, in altre parole, una componente dovuta all'apprezzamento potenziale dato dal fruitore dell'unità immobiliare a vedere l'alloggio già dotato di una comodità abitativa che in altre situazione non è normalmente presente e il costo per realizzarla va ben oltre il prezzo di puro impianto. Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza delle tabelle, si ottiene rispettivamente il rapporto strumentale di aggiustamento funzionale Δ_1, *cfr. Tabella 9.*

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto	**Casi speciali**	**Presenza +**	**Assenza -**
Elettrico		**1.000**	0.988
Idraulico		**1.000**	0.985
Gas		1.000	**0.992**
Riscaldamento centralizzato		1.000	**0.984**
Riscaldamento autonomo		1.002	**1.000**
Telefonico		1.002	**1.000**
Citofonico		1.000	**0.999**
Condizionamento centralizzato		1.002	**1.000**
Condizionamento autonomo		1.005	**1.000**
Ascensore edificio < 3 piani		1.002	**1.000**
Ascensore edificio > 3 piani		**1.000**	0.984
Piscina		1.002	**1.000**
Palestra		1.002	**1.000**
Campi da tennis		1.020	**1.000**
Campi da golf		1.020	**1.000**
Giardino	Area < m^2 2000	1.000	**0.997**
Parco	Area > m^2 2000	1.003	**1.000**
	Totale rapporto strumentale Δ_1 =		**0.972**

Tabella 9 – RS edificio – caratteristiche funzionali Δ_1

Le caratteristiche estetiche non incidono sulla componente del costo di costruzione ma vanno a influenzare direttamente il valore immobiliare. Per stabilire quali sono i valori strumentali di aggiustamento dovuti all'effettivo valore delle caratteristiche elencate presenti nello stabile oggetto di divisione sono fissati tramite una scala a intervalli, tre livelli di giudizio:

- "mediocre" o "elemento insignificante" che non qualifica l'edificio oppure addirittura lo squalifica. Corrisponde al mediocre un elemento estetico che è neutro e, quindi, non si distanzia dalla media della zona. In alcuni casi si può avere un elemento che si distanzia in negativo o in tal caso questo squalifica l'edificio;
- "pregevole", elemento estetico che si percepisce come ordinato e si comporta in modo positivo, ancorché moderatamente, nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio rispetto alla media della zona, oppure, per alcuni elementi, si ha una qualificazione neutra che non si distanzia dalla media di zona;

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

- "artistico", elemento notevole o di valore e che indubbiamente si percepisce in maniera positiva rispetto alla media di zona. L'elemento artistico rende l'edificio gradevole e appetibile per l'abitazione personale.

Moltiplicando tutti i valori di individuati nel grado di giudizio per ogni caratteristica delle tabelle, si ottiene il rapporto strumentale di aggiustamento estetico dell'edificio Δ_2, *cfr. Tabella 10*.

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento	**Mediocre**	**Pregevole**	**Artistico**
Estetica delle facciate	**0.989**	1.000	1.011
Decorazioni e ornamenti	**0.995**	1.000	1.005
Estetica delle scale edificio	**1.000**	1.003	1.006
Estetica del portone edificio	**1.000**	1.001	1.002
Composizione architettonica	**0.995**	1.005	1.010
Fama del progettista	**1.000**	1.005	1.010
Totale rapporto strumentale Δ_2 =			**0.979**

Tabella 10 – RS edificio – caratteristiche estetiche Δ_2

L'aspetto sociale Δ_3 rappresenta una caratteristica del vivere comune e come tale può essere riferita solo all'edificio condominiale, e non incide sul valore immobiliare dell'edificio esclusivo.

Si può considerare stabile, con un valore immobiliare legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. L'amministratore rappresenta per mezzo del suo operato, l'elemento più importante per condizionare attivamente il valore immobiliare dal punto di vista sociale.

Le caratteristiche di conservazione incidono direttamente sulla componente del valore dato dal costo di costruzione. La conservazione di un edificio è l'aspetto che solitamente ha la maggiore attenzione da parte del potenziale acquirente di un alloggio usato. Infatti una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa che dopo l'acquisto l'acquirente si vedrà quasi sicuramente costretto a sostenere un'altra spesa per sistemare la proprietà. Vengono considerate come caratteristiche ordinarie quelle a nuovo e viene valutata a quantità di opere necessarie per riportare a tale stato

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

d'iniziale efficienza il bene da valutare. Sono previsti in totale quattro intervalli d'intervento:

- nullo, da adottare solo se non ci sono opere di conservazione da eseguire;
- basso, quando le opere sono minime e inquadrabili nell'ambito della manutenzione ordinaria;
- medio, se c'è un insieme di opere di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria;
- totale, se saranno da eseguire tutte opere di manutenzione straordinaria.

Individuando gli elementi dell'edificio che hanno bisogno di essere ripresi e rilevando dalle tabelle il coefficiente corrispondente al grado di giudizio necessario alla sua conservazione, si ottiene il coefficiente Δ_4, *cfr. Tabella 11*.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti Δ_1, Δ_2, Δ_3 e Δ_4 si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente ottenendo così il rapporto strumentale di aggiustamento Δ relativo all'edificio rispetto agli altri edifici dello stesso segmento e nella stessa zona omogenea, *cfr. Tabella 12*.

Le caratteristiche dell'alloggio sono le peculiarità puramente intrinseche poiché sono riferite ad il dentro dell'unità oggetto di valutazione. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione, a cui corrispondono i coefficienti Ω_1, Ω_2, Ω_3, Ω_4e Ω_5.

La funzionalità di un immobile si trasferisce nella maggiore o minore possibilità di usufruire correttamente dell'abitazione da parte dei suoi abitanti. Le caratteristiche individuate sono: il grado di illuminazione, cioè la quantità di superfici trasparenti presenti ed in grado di far passare la luce all'interno dei vani; il grado d'insolazione, ovvero la quantità di ore di irradiamento solare diretto delle facciate a contatto con l'esterno; la dimensione e disposizione degli ambienti, vale a dire il grado di correttezza della quantità di superfici in relazione alla loro destinazione d'uso e della loro successione all'interno dell'alloggio; il numero di zone morte, cioè aree senza possibilità di un utilizzo funzionale; la presenza di vani accessori per il deposito; la qualità dei servizi (bagni) e della cucina e infine la classe energetica cui appartiene l'abitazione. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo a intervalli, *cfr. Tabella 13*.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4				
Lavori da eseguire	**Nullo**	**Basso**	**Medio**	**Totale**
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1.000	0.997	0.992	**0.988**
Gradini scale	**1.000**	0.999	0.997	0.995
Atrio d'ingresso	1.000	0.998	0.996	**0.994**
Infissi delle scale	**1.000**	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	**1.000**	0.997	0.992	0.988
Tinteggiature facciate	**1.000**	0.999	0.997	0.995
Tinteggiature ringhiere	**1.000**	0.998	0.996	0.994
Stato dei frontalini	**1.000**	0.997	0.992	0.988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO				
Stato impermeabilizzazione	**1.000**	0.999	0.997	0.995
Stato pavimentazione	**1.000**	0.999	0.997	0.995
Stato grondaie e pluviali	**1.000**	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1.000	0.999	0.997	0.995
Stato orditura	1.000	0.995	0.993	0.991
Stato grondaie e pluviali	1.000	0.997	0.995	0.993
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	**1.000**	0.990	0.970	0.950
Stato pilastri o muri portanti	**1.000**	0.990	0.970	0.950
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento	1.000	0.999	0.990	**0.980**
Citofono o videcitifono	1.000	0.999	0.991	**0.984**
			Totale rapporto strumentale Δ_4 =	**0.947**

Tabella 11 – RS edificio – caratteristiche conservative e di efficienza Δ_4

SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'EDIFICIO	
Tipo di rapporto strumentale	**Rapporto strumentale**
Δ_1 funzionale	0.972
Δ_2 estetico	0.979
Δ_3 sociale	1.000
Δ_4 conservativo	0.947
Totale rapporto strumentale dell'edificio Δ =	**0.902**

Tabella 12 – RS edificio – scheda riassuntiva

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1				
Aspetto funzionale	**Scarsa**	**Media**	**Buona**	**Ottima**
Illuminazione	0.980	**1.000**	1.010	1.018
Ventilazione	**0.980**	1.000	1.010	1.018
Insolazione	0.990	1.000	**1.009**	1.015
Dimensione ambienti	0.990	1.000	1.009	**1.016**
Disposizione ambienti	**0.970**	1.000	1.023	1.038
Assenza zone morte	0.994	1.000	1.004	**1.008**
Ambienti di deposito	0.990	**1.000**	1.007	1.012
Qualità servizi	0.970	**1.000**	1.018	1.026
Qualità cucina	0.980	1.000	**1.014**	1.023
Classe energetica alloggio	**0.894**	1.000	1.112	1.143
			Totale rapporto strumentale Ω_1 =	**0.890**

Tabella 13 – RS alloggio– caratteristiche funzionali Ω_1

Si parte da un valore ordinario o medio e per il quale la caratteristica ha valore 1,00 poiché non si distacca da quello comunemente e potenzialmente presente nella zona. Ogni condizione di qualità ed efficienza che si trovi con evidenza al di sotto rispetto al parametro standard sarà definibile come scarsa o insufficiente. Si considerano invece due livelli al di sopra dell'ordinarietà, ritenendo che le situazioni di eccellenza funzionale vadano a incidere in diversa misura sul valore immobiliare.

Dal punto di vista estetico, andranno valutati quegli aspetti di bellezza e unicità, se vi sono, dei singoli elementi architettonici che definiscono un alloggio. Si tratta di una caratteristica che incide sul valore immobiliare. Si stabilisce una valutazione a tre intervalli di giudizio: livello normale o medio, che corrisponderà ad un valore estetico riferito alle consuete condizioni di ordinarietà o di valore medio; un giudizio di brutta per qualsiasi caratteristica inferiore rispetto al valore normale e un giudizio di bella corrispondente ad un valore sopra l'ordinario. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento estetico dell'alloggio Ω_2, *cfr. Tabella 14*.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2			
Caratteristica	**Brutta**	**Normale**	**Bella**
Portone d'ingresso	**0.996**	1.000	1.004
Porte interne	**0.992**	1.000	1.008
Tinte e decori	**0.9933**	1.000	1.009
Pavimentazioni	**0.973**	1.000	1.002
Piastrelle pareti bagno	**0.995**	1.000	1.005
Piastrelle pareti cucina	**0.995**	1.000	1.005
Rubinetteria	**0.9985**	1.000	1.002
Infissi	**0.991**	1.000	1.009
Scuri	**0.997**	1.000	1.003
Totale rapporto strumentale Ω_2 =			**0.933**

Tabella 14 – RS alloggio – caratteristiche estetiche Ω_2

Le varianti posizionali dell'immobile sono basate sull'affaccio, ovvero la visuale permanente che si ha dal soggiorno o comunque dalla zona giorno. Moltiplicando tra loro tutti i valori individuati nel grado di giudizio corrispondente a ogni caratteristica della tabella, si ottiene il rapporto di aggiustamento posizionale dell'alloggio Ω_3, *cfr. Tabella 15*.

ALLOGGIO EE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
AFFACCIO PREVALENTE:visuale dal soggiorno o equipollente	
Caratteristica	**RS**
Strada	**1.000**
Giardino	1.003
Piazza	1.001
Veduta aperta	1.004
Corte interna	0.991
Muri o muraglioni	0.990
Totale rapporto strumentale Ω_3=	**1.000**

Tabella 15 – RS alloggio – caratteristiche posizionali Ω_3

Il rapporto strumentale di aggiustamento per il taglio dimensionale Ω_4 dipende dalla dimensione dell'immobile, *cfr. Tabella 16*.

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale dell'alloggio	**RS**
Sotto m^2 40.00	1.015
Tra m^2 41.00 e m^2 50.00	1.008
Tra m^2 51.00 e m^2 60.00	1.005
Tra m^2 61.00 e m^2 80.00	**1.000**
Tra m^2 81.00 e m^2 100.00	0.999
Tra m^2 101.00 e m^2 120.00	0.997
Tra m^2 121.00 e m^2 150.00	0.995
Tra m^2 151.00 e m^2 180.00	0.990
Oltre m^2 181.00	0.985
Totale rapporto strumentale Ω_4 =	**1.000**

Tabella 16 – RS alloggio – caratteristiche dimensionali Ω_4

Una casa piccola è rivolta ad un settore particolare di clientela: singoli, impiegati od operai in trasferta, giovani coppie senza figli, ecc., possiederà quindi un particolare appetibilità verso queste persone. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti e minori imposte. Una casa media è rivolta alle famiglie in generale. Al contrario una casa grande non ha una clientela precisa; le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo da chi possiede adeguate risorse economiche, che non rappresentano la maggioranza. Le case gradi sono più difficilmente collocabili sul mercato e la bassa richiesta si riflette sul valore di mercato dell'abitazione.

L'ultimo rapporto strumentale di aggiustamento relativo all'alloggio è rappresentato dal coefficiente Ω_5 di conservazione. Gli interventi possibili su un'abitazione sono: a) la manutenzione ordinaria, che consiste nel ripristinare gli elementi di finitura o rendere più efficienti gli impianti, al suo interno possiamo elencare: demolizione e rifacimento di intonaci interni (non esterni), rifacimento di tinteggiature e parati, rifacimento di pavimentazioni o infissi interni e altre; b) la manutenzione straordinaria, che consiste nel sostituire elementi di supporto delle finiture, ricostruire elementi strutturali, rifare gli impianti tecnici, al suo interno possiamo elencare: rifacimento di scale e solai, spostamento di porte e finestre e altre. Per economia di calcolo, laddove applicabile, è anche possibile inquadrare l'intervento tramite una scaletta di lavori ipotizzando dei "quadri di intervento" per ogni categoria di opere. Si parte dalla semplice tinteggiatura, per le abitazioni ben conservate, per arrivare alla ristrutturazione globale, per le abitazioni completamente dissestate. Il quadro di intervento ritenuto applicabile al

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

caso in esame è riportato in *Tabella 17*, a cui corrisponde il relativo rapporto di aggiustamento di conservazione dell'alloggio Ω_5.

ALLOGGIO: CONSERVAZIONE A QUADRI DI INTERVENTO Ω_5		
Descrizione quadro	**Elenco opere**	**RS**
QUADRO 5.5		
Tinta delle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento	Tinteggiatura bagni e cucina infissi pavimenti impianto elettrico impianto di riscaldamento	
Totale rapporto strumentale Ω_5 =		**0.9770**

Tabella 17 – RS alloggio – caratteristiche di conservazione Ω_5

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'alloggio, vale a dire: Ω_1, Ω_2, Ω_3, Ω_4 e Ω_5, si terrà in debito conto dell'influenza che hanno reciprocamente i coefficienti ottenendo il rapporto strumentale di aggiustamento dell'alloggio rispetto agli altri alloggi dello stesso segmento e nello stesso comune, o anche definibile come coefficiente Ω, *cfr. Tabella 18*.

SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'ALLOGGIO	
Tipo di rapporto strumentale	**Rapporto strumentale**
Ω_1 funzionale	0.890
Ω_2 estetico	0.933
Ω_3 dimensionale	1.000
Ω_4 posizionale	1.000
Ω_5 conservativo	0.977
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω =	**0.812**

Tabella 18 – RS alloggio – scheda riassuntiva

A questo punto, terminata l'analisi dei rapporti strumentali, il valore unitario aggiustato dell'immobile oggetto di valutazione risulta dato dal prodotto del valore unitario di base $V_{m_unit_base}$ per i coefficienti Γ (*cfr. Tabella 8*), Δ (*cfr. Tabella 12*), e Ω (*cfr. Tabella 18*):

dott. ing. Valentina Di Matteo
via Nuova Cotoniere 46, 84012 Angri (SA)
tel. 320 5569860 – email: dimatteo.vale@gmail.com
P.E.C.: valentina.dimatteo@ordingsa.it

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

$V_{m_unit} = V_{m_unit_base}$ x Γ x Δ x Ω= 1'200,00 €/m² x 1.189 x 0.902x 0.812 =

= 1.044,25 €/m²

In definitiva, moltiplicando il valore unitario aggiustato per la consistenza commerciale dell'immobile, così come calcolata in §3.3.3, si determina per esso, con la metodologia estimale adottata, il seguente valore di stima:

$V_m = V_{m_unit}$ x Sc = 1.044,25 €/m² x 78,42 m² = €82'232,95

In definitiva, il valore di mercato del complesso dell'immobile più il giardino risulta essere stimato complessivamente pari **€81'897,65**----------(diconsi euro**ottantunomilaottocentonovantasette**/65)

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, il più probabile valore di mercato risulta essere stimato pari complessivamente a:

€81'897,65

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e dalle risultanze della presente relazione di stima, tale valore deve essere decurtato dei seguenti costi:

- **pratica catastale DOCFA** con rilievo metrico per allineamento della planimetria catastale e del classamento in seguito alla regolarizzazione urbanistica, stimato preliminarmente in **€500,00** (diconsi **cinquecento**-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 **€1'500,00** (diconsi **millecinque-cento**euro/00);
- costi per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità sono stimati preliminarmente dalla sottoscritta C.T.U. in circa **1.000,00€** (diconsi **milleeuro**/00);

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

- costi per la redazione e la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica si stimano preliminarmente pari a **€150,00;**
- riduzione stimata del 10% per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, pari **€8'189,77** (diconsi **ottomilacentottantanoveeuro**/77);

In definitiva, il più probabile valore di mercato, arrotondato al difetto, è stimato in €70'500,00 (diconsi settantamilacinquecentoeuro/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 Sarno, in cui risiede l'esecutata è risultato che la sig.ra [redacted] è nubile.

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

Allegato 11– certificato di stato civile e certificato di residenza.

---

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. 42 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 - richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Sarno.

Allegato 3 - richiesta di copia del certificato di stato civile e di residenza presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Sarno

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Allegato 4		*richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pagani di contratto di locazione e attestazione sul regolare pagamento delle imposte annuali*
Allegato 5	-	*certificazione notarile e nota di trascrizione di pignoramento*
Allegato 6	-	*planimetrie quotate dell'immobile*
Allegato 7	-	*estratto mappa catastale*
Allegato 8	-	*planimetrie catastali, visura catastale storica*
Allegato 9	-	*Dichiarazione di non reperimento pratiche urbanistiche*
Allegato 10		*Contratto di locazione registrato il 11.06.2020 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al [redacted] serie 3T con interrogazione sul versamento delle imposte annue di registro*
Allegato 11		*certificato di stato civile e certificato di residenza*

Angri, data del deposito

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

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 1

Rilievo fotografico

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 1 – via De Liguori



Foto n. 2 – facciata esterna fabbricato

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 3 – androne di ingresso



Foto n. 4 – androne di ingresso

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 5 – scala da percorrere per raggiungere l'appartamento



Foto n. 6 – facciata esterna posta all'interno del cortile

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 7 – scala esterna



Foto n. 8 – pianerottolo

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 9 – particolare pianerottolo



Foto n. 10 – cucina

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 11 – cucina



Foto n. 12 – soggiorno

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 13 – soggiorno



Foto n. 14 – soggiorno

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 15 –wc



Foto n. 16 – wc

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 17 – camera da letto



Foto n. 18 – camera da letto

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 19 – camera da letto



Foto n. 20 – camera da letto

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 21 – soppalco ripostiglio posto in corrispondenza di disimpegno e wc



Foto n. 22 – ripostiglio esterno con accesso mediante la scala esterna

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 23 – ripostiglio – porta di accesso



Foto n. 24 – ripostiglio esterno

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 25 – ripostiglio esterno



Foto n. 26 – wc – zona sud-est

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Foto n. 27 – facciata esterna su via De Liguori

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 2

Richieste di accesso agli atti

presso l'Ufficio Archivio Urbanistica

del Comune di Sarno

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

RGE 43/2024 Trib. Nocera Inf. - DoValue spa c/o [redacted] ACCESSO AGLI ATTI CTU

Da **valentina.dimatteo@ordingsa.it** <valentina.dimatteo@ordingsa.it>
A **protocollo.generale@pec.comunesarno.it** <protocollo.generale@pec.comunesarno.it>
Data Friday 18 July 2025 - 12:01

La sottoscritta ing. Valentina Di Matteo, [redacted] on studio in Angri, alla via Nuova Cotoniere 46, nominata CTU nella procedura civile R.G.E. n. 43/2024, presso il Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di espletare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. M. Troisi

CHIEDE

1. Di poter esaminare ed eventualmente estrarre copia delle pratiche urbanistiche relativamente all'immobile sito in via De Liguori n. 13, appartamento al secondo piano individuato catastalmente al foglio 20 p.lla 1522 sub 4, rilasciate ai sig.ri:
   - [redacted] proprietario dal 17.10.2005;
   - [redacted] proprietario dal 04.04.1978.
2. Copia di eventuali certificati di abitabilità.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

ing. Valentina DI Matteo

cell. 3205569860

nomina.pdf
[redacted].pdf

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 3

richiesta di copia del certificato di stato civile e di residenza

presso l'Ufficio Stato Civile del

Comune di SArno.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

RGE 43/2024 Trib. Nocera Inf. - DoValue spa c/o [redacted] RICHIESTA CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI RESIDENZA

Da **valentina.dimatteo@ordingsa.it** <valentina.dimatteo@ordingsa.it>
A **protocollo.generale@pec.comunesarno.it** <protocollo.generale@pec.comunesarno.it>
Data Friday 18 July 2025 - 12:07

La sottoscritta ing. Valentina Di Matteo, [redacted] con studio in Angri, alla via Nuova Cotoniere 46, nominata CTU nella procedura esecutiva R.G.E. n. 43/2024, presso il Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di espletare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. M. Troisi

CHIEDE

certificato di stato civile e certificato di residenza storico della sig.ra [redacted]

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

ing. Valentina DI Matteo

cell. 3205569860

[redacted]pdf
nomina.pdf

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 4

richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pagani di contratto

di locazione e attestazione sul regolare

pagamento delle imposte annuali

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Trib. Nocera Inferiore - RGE 43/2024 - richiesta contratto di locazione

Da **valentina.dimatteo@ordingsa.it** <valentina.dimatteo@ordingsa.it>
A **dp.Salerno@pce.agenziaentrate.it** <dp.Salerno@pce.agenziaentrate.it>
Data Monday 14 July 2025 - 16:54

Spett.le Agenzia delle Entrate di Pagani,
sono stata incaricata dal G.E. dott.ssa M. Troisi di redigere relazione di stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 43/2024 presso il Tribunale di Nocera Inferiore.
Per lo svolgimento dell'incarico, avrei necessità di estrarre copia del contratto di locazione registrato a Pagani il 11/06/2020 al n. [redacted] serie 3T dalla sig. [redacted] e di ricevere dichiarazione attestante il regolare pagamento delle imposte annuali.
In attesa di Vs cortese riscontro, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

ing. Valentina Di Matteo
[redacted]

Si allegano:

- ✓ nomina
- ✓ accettazione dell'incarico e giuramento
- ✓ documento d'identita

nomina.pdf
Verbale di Accettazione Giuramento Incarico Esperto.pdf
[redacted]pdf
incarico webmail.pdf

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 5

certificazione notarile e

nota di trascrizione di pignoramento

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 25/03/2024 al n. 10971 di formalità.

Elenco Immobili:

Comune di Sarno, Via de Liguori n.11:

Catasto Fabbricati:

= **Foglio 20 particella 1522 sub 4;** p.2, cat.A/4, cl.3, vani 4, rendita Euro 227,24.

***

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), 17/10/2005 rep. 11458/1856, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/10/2005 al n. 32877 di formalità; **favore:** [redacted], per l'intera piena proprietà; **contro:** [redacted] ([redacted]) il [redacted], per l'intera piena proprietà.

- *Originariamente beni di proprietà di:* [redacted] ([redacted]) il [redacted], per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in forza di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giovanni Battista Laudisio, Notaio in Sarno, del 04/04/1978 rep. 2803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] Serial#: 5726

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 11/04/1978 al n. 7500 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Salerno**

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [redacted], **per l'intera piena proprietà** e che a tutto il **27/03/2024** risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 12406 del 21/10/2005 favore**: MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro**: [redacted]; per Euro 275.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico Dott.ssa Napolitano Eleonora, Notaio in San Valentino Torio (SA), del 17/10/2005 rep. 11459.

- **Pignoramento Immobiliare n. 10971 del 25/03/2024 favore**: Sestante Finance SRL con sede in Roma (RM), (Richiedente: Sestante Finance SRL – Roma – Lungotevere Flaminio N°18) e **contro**: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] Serial#: 5726

[redacted], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nocera (SA), in data 06/03/2024 rep. 588.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Documento munito di firma digitale

Perugia, 27/03/2024

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: 5726



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T318195/2024 del 27-Mar-2024 17:6:55
Comune: (SA) SARNO
Foglio: 20 All: C

1 Particella: 1522

Firmato Da: NICOLETTA VALENTINA SORRENTINO CA Serial#: 72e45 - Firmato Da: GIUSEPPE CARMINE SPAVENTA CA SERVIZI SRL CA 3 Serial#: 1e4f0 - Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f3fc

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13372
Registro particolare n. 10971
Presentazione n. 33 *del* 25/03/2024

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 299,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 11747
Protocollo di richiesta SA 36351/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore PERRUSO ADRIANO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	06/03/2024	*Numero di repertorio*	588
Pubblico ufficiale	UFF.GIUD TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE	*Codice fiscale*	800 327 60656
Sede	NOCERA INFERIORE (SA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente SESTANTE FINANCE S.R.L.
Indirizzo LUNGOTEVERE FLAMINIO,18 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I438 - SARNO (SA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 20 *Particella* 1522 *Subalterno* 4

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4 vani
Indirizzo VIA DE LIGUORI *N. civico* 11
Piano 2

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale SESTANTE FINANCE S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 03367430968
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 98.805,6 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Agenzia Entrate

Altra certificazione

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro SA 36827 anno 2024

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 10971 del 25/03/2024
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 25/03/2004 – 25/03/2024, menzione negativa.

CONSERVATORE
PERRUSO ADRIANO

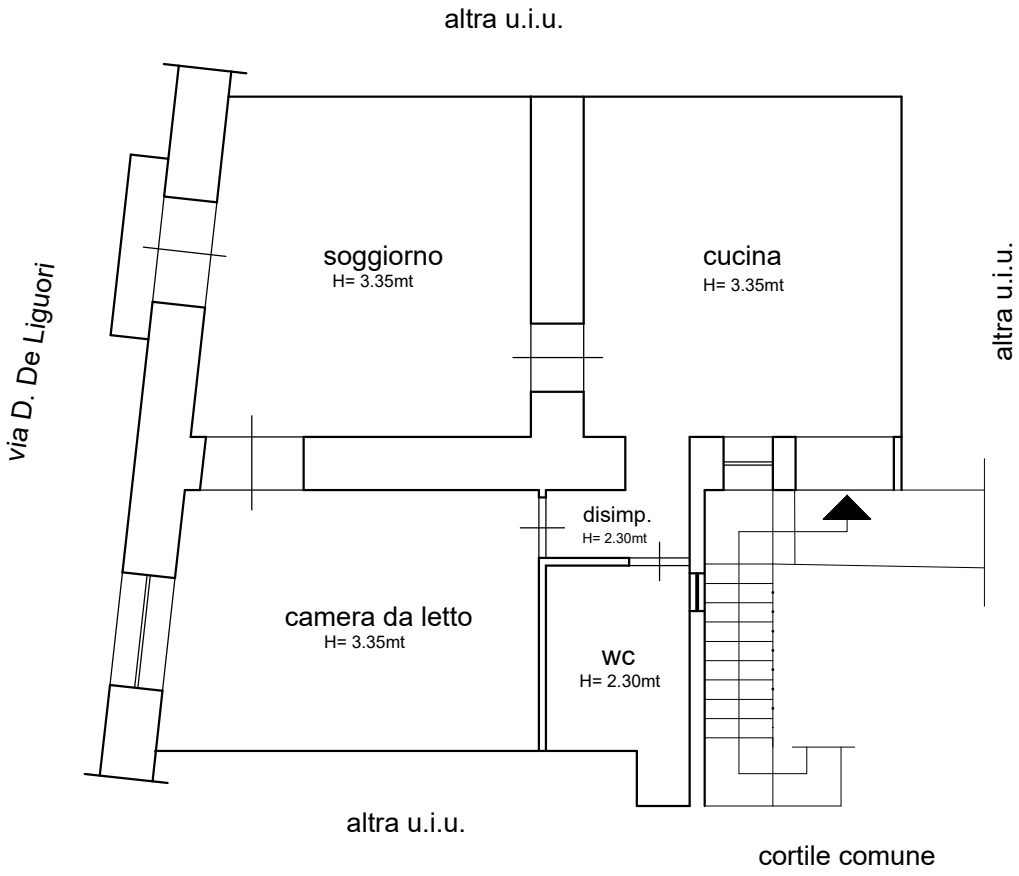
Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 6

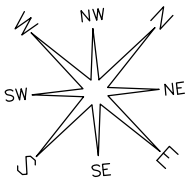
Planimetria quotata dell'immobile

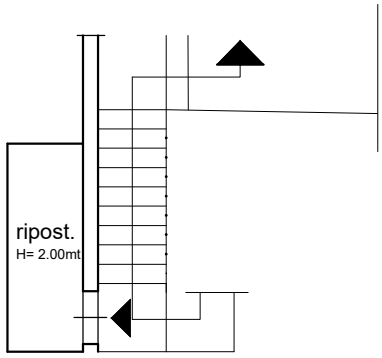
Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



PIANO SECONDO

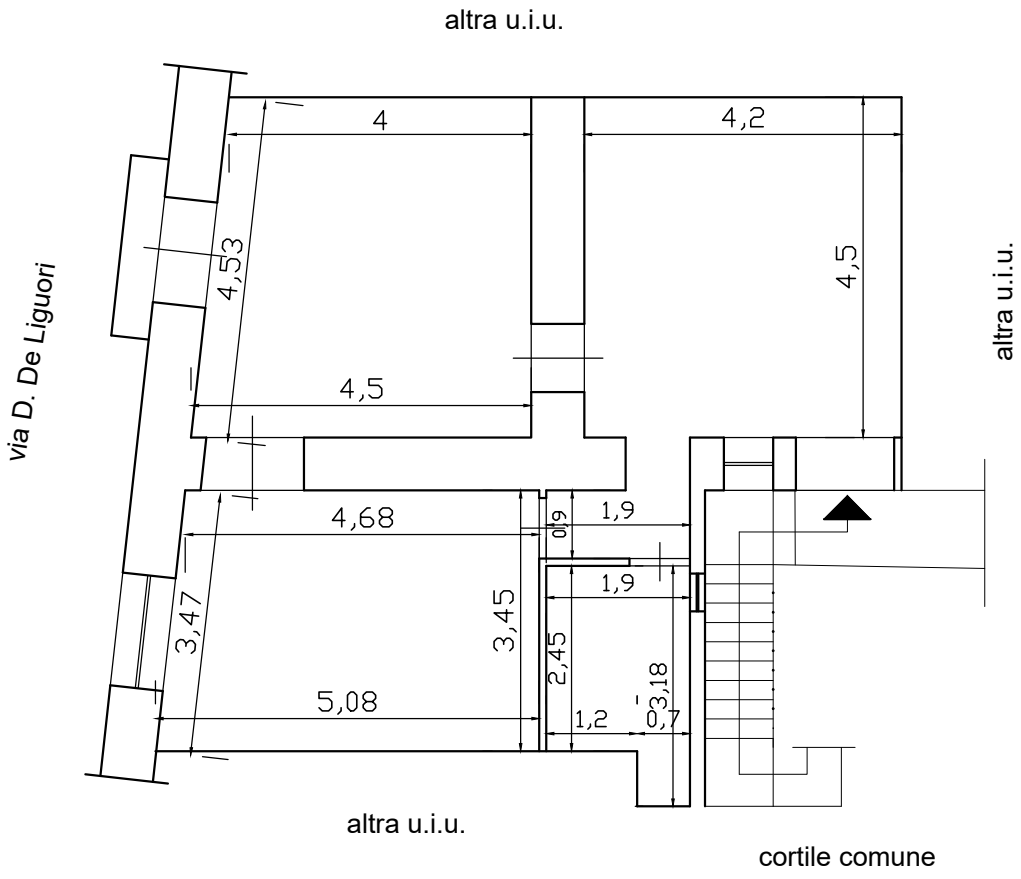
Scala 1:100





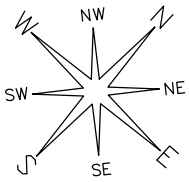
ripostiglio tra 1 e 2 piano

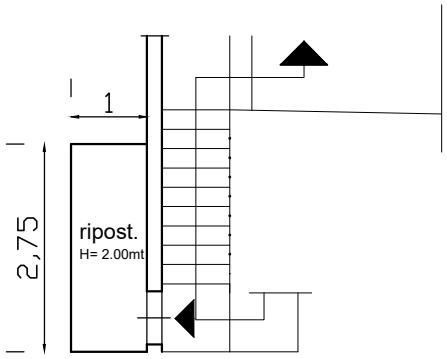
Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



PIANO SECONDO

Scala 1:100





ripostiglio tra 1 e 2 piano

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 7

Estratto mappa catastale

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Comune: (SA) SARNO
Foglio: 20 All: C
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protocollo pratica T595668/2025
17-Lug-2025 16:32:10

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 8

Planimetrie catastali

visure catastali storiche

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Data presentazione: 20/07/1966 - Data: 04/06/2025 - n. T57165 - Richiedente: DMTVNT83D43L259T

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 316

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

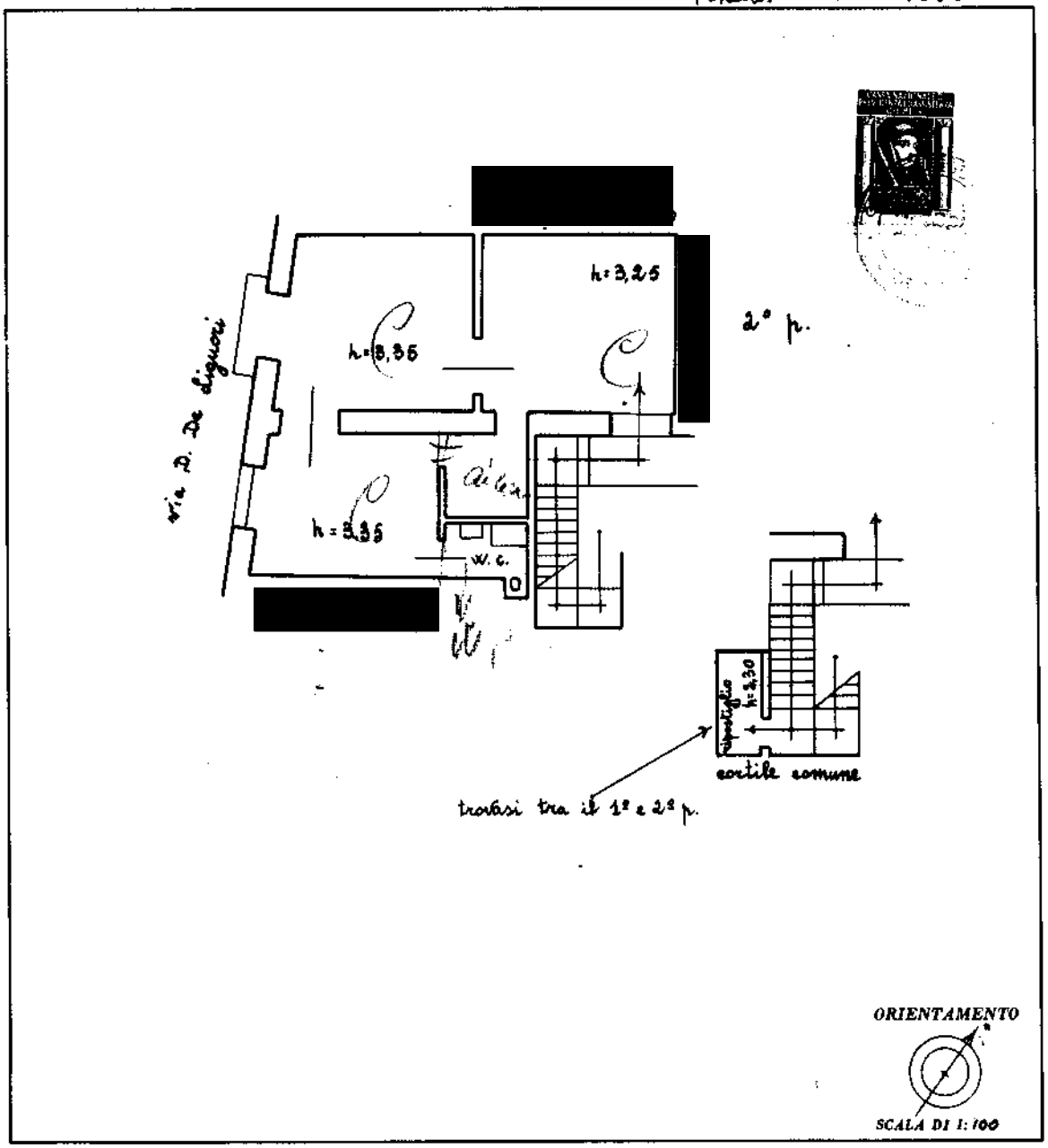
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sarno *Via* D. De Liguori

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

Scheda O N.° 0188526



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 20-7-1966	20/1522/4
PROT. N° 813	

Compilata dal Geom. Goffredo Locatelli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Salerno

DATA 28-4-1966

Firma: Geom. Goffredo Locatelli

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/07/1966 - Data: 04/06/2025 - n. T57165 - Richiedente: DMTVNT83D43L259T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2025 - Comune di SARNO(1438) - < Foglio 20 - Particella 1522 - Subalterno 4 >
Firmato Da: DMTVNT83D43L259T Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **17/07/2025**
Ora: **16:30:10**
Numero Pratica: **T593697/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/07/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/07/2025

Dati identificativi: Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522**

Classamento:
Rendita: **Euro 227,24**
Categoria **A/4**[a)], Classe **3**, Consistenza **4 vani**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**
Indirizzo: VIA DE LIGUORI n. 11 Piano 2
Dati di superficie: Totale: **67 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **67 m²**
Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Intestati catastali

1. [redacted] (CF [redacted])

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

Indirizzo

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**
VIA DE LIGUORI n. 11 Piano 2
Partita: **4400**

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**
Rendita: **Lire 696**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **4400**

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 227,24**
Rendita: **Lire 440.000**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **4400**

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/07/1966, prot. n. 813

Immobile attuale
Comune di **SARNO (I438) (SA)**
Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**
Totale: **67 m²**
Totale escluse aree scoperte : **67 m²**

Altre variazioni

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

dal 07/11/2005

Immobile attuale

Comune di **SARNO (I438) (SA)**

Foglio **20** Particella **1522** Subalterno **4**

VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2005 Pratica n. SA0315482 in atti dal 07/11/2005 TRASCRIZIONE N.32877/2005 (n. 32736.1/2005)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SARNO (I438)(SA) Foglio 20 Particella 1522 Sub. 4

1. [redacted]

dall'impianto al 17/10/2005
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [redacted]

dal 17/10/2005 al 17/10/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 17/10/2005 Pubblico ufficiale NAPOLITANO ELEONORA Sede SAN VALENTINO TORIO (SA) Repertorio n. 11458 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 32877.1/2005 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/10/2005

1. [redacted]

dal 17/10/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2005 Pubblico ufficiale NAPOLITANO Sede SAN VALENTINO TORIO (SA) Repertorio n. 11458 - TRASCRIZIONE N.32877/2005 Voltura n. 32736.1/2005 - Pratica n. SA0315482 in atti dal 07/11/2005

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 9

Dichiarazione di non reperimento

pratiche urbanistiche

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

COMUNE DI SARNO
Provincia di Salerno
AREA TECNICA E TUTELA DELL'AMBIENTE
SERVIZIO URBANISTICA

Piazza IV Novembre
84087 – Sarno (SA)
Partita IVA e C.F.: 80020270650

Tel. 081 – 8007111; 081 – 8007257
pec: protocollo.generale@pec.comunesarno.it

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta avanzata in data 18/07/2025, **prot. n° 31084/2025**, con la quale l'ing. Valentina Di Matteo, nominata CTU nella procedura civile R.G.E. n. 43/2024, presso il Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di espletare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. M. Troisi, chiede a questo Ente :

1. *"di poter esaminare ed eventualmente estrarre copia delle pratiche urbanistiche relativamente all'immobile sito in via De Liguori n. 13, appartamento al secondo piano individuato catastalmente al foglio 20 p.lla 1522 sub 4, rilasciate ai sig.ri:*

   [redacted] *proprietario dal 17.10.2005;*

   [redacted] *proprietario dal 04.04.1978;*

2. *Copia di eventuali certificati di abitabilità. "*

Considerato che a seguito di ricerca effettuata negli archivi dell' Ufficio Urbanistica, con i dati forniti dal CTU, ing. Valentina Di Matteo, non è stato possibile reperire alcuna licenza edilizia o altri titoli urbanistici relativi all'immobile in questione;

SI COMUNICA

che in riferimento al fabbricato ubicato in Sarno, alla De Liguori n. 13, relativamente all' appartamento al secondo piano individuato catastalmente al foglio 20 p.lla 1522 sub 4, **non è stato possibile reperire**, negli archivi del servizio urbanistica, **alcuna licenza edilizia o altri titoli urbanistici** relativi all'immobile in questione;

Sarno, data del protocollo.

Il Responsabile del Procedimento
ing. Pasquale Milo

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
ing. Francesco Santorelli

AREA TECNICA E TUTELA DELL'AMBIENTE

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c



Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 10

Contratto di locazione registrato il 11.06.2020 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pagani al [redacted] serie 3T con interrogazione sul versamento delle imposte annue di registro

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSA UT PAGANI

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. [redacted] SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TEX20T002294000WE
STIPULATO IL 11/06/2020 E REGISTRATO IL 11/06/2020
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 15/06/2020 AL 14/06/2024
(N.PAG. 4 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 14/06/2028

SCADENZE

15/06/2021	3.000,00	F24 10831396170	89,15 DEL 14/02/2024
15/06/2022	3.000,00	F24	66,25 DEL 04/04/2024
15/06/2023	3.000,00	F24	62,25 DEL 04/04/2024
15/06/2024	3.000,00	ID.ADDEB. 02702983368	67,00 DEL 03/07/2024 ESEG
15/06/2025	3.000,00		
15/06/2026	3.000,00		
15/06/2027	3.000,00		

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	[redacted]	A	
002	[redacted]	B	ENTE NON COMMERCIALE

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: I438 SEZ.URB: FOGLIO: 20 PARTIC: 1522 SUB: 4
T/U: U I/P: I
DAL 15/06/2020: SOGG.001 100,00% CED.N
DAL 15/06/2024: SOGG.001 100,00% CED.N

- SEGUE -

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSA UT PAGANI

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 08855 CAB/SPORTELLO 76430 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00
IMPOSTA DI BOLLO	32,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TOTALE	99,00

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	15/06/2021	001	07/12/2023		11/12/2023	[redacted]	
	----------	002	07/12/2023		25/01/2024		

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

AI SENSI DELL'ART. 2, 1° COMMA LEGGE 09/12/1998 N. 431

[redacted] rilasciata dal comune di Sarno, in appresso detto locatore,

LOCA

[redacted] identificato tramite C.I. n. [redacted] rilasciata dal comune di Sarno il [redacted], in appresso detto conduttore, che accetta l'unità immobiliare sita in Sarno, alla via De Liguori n.11, composto da cucina, bagno e due camere con accesso diretto dal cortile comune tramite una scala. Il tutto come sopra descritto è riportato al N.C.E.U. del comune di Sarno **al foglio 20 mappale 1522 sub 4 cat. A/4.**

1) **DURATA -** La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) e cioè dal 15/06/2020 al 14/06/2024.

2) **DISDETTA** - Alla scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà per uguale periodo di quello iniziale, e così successivamente salvo che una delle parti non comunichi all'altra con raccomandata da riceversi almeno 6 mesi prima della scadenza la sua volontà di non rinnovare il contratto. Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, fatte salve le ipotesi stabilite dall'art. 3 della legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con raccomandata A.R. sei mesi prima della scadenza.

3) **CANONE -** Il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato in €. 3000.00 (tremila/00) da corrispondersi in 12 rate uguali da € 250,00 (Duecentocinquanta/00) entro i primi 5 giorni del mese.

4) **AGGIORNAMENTO -** Il canone come sopra pattuito, non sarà aggiornato per i primi due anni, poi sarà aumentato in base all'aumento ISTAT nella quota del 75%.

5) **ONERI ACCESSORI** – Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di tari, riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, passo carraio, servizio di pulizia e quelle relative alla fornitura degli altri servizi comuni: alla manutenzione degli impianti comuni della casa.

6) **PAGAMENTO** - Il canone e l'acconto spese per oneri accessori si pagano con assegno o bonifico, a mezzo contanti presso il domicilio del locatore, il quale rilascerà apposita quietanza scritta.

7) **STATO LOCATIVO -** Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso convenuto, e di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

immobiliare. *Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla Prestazione Energetica dell'Edificio o dell'Unità Immobiliare.*

8) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza. E' vietata la sublocazione parziale e totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge. L' occupante dell'alloggio è numero 1 di persone.

9) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone entro i 20 giorni e degli oneri accessori in misura superiore a due mensilità costituisce inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile

10) **CAUZIONE** - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa la somma di € 500,00, pari a due mensilità, non imputabile in conto pigioni. Tale somma è da considerarsi infruttifera e sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11) **SPESE STRAORDINARIE** - Qualora si eseguano nell'immobile locato rilevanti opere anche se non improrogabili o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo di impianti, il canone corrisposto potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere senza onere di preventiva richiesta.

12) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

13) **VISITE** - Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile da suoi incaricati durante la locazione previo avviso al conduttore.

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

14) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno sei mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto. Inoltre sia il conduttore che il locatore si impegnano nei secondi 4 anni di contratto a poter recedere entrambi dal contratto previo comunicazione tramite A.R. sei mesi prima.

15) **CONTRATTO E BOLLI** - Le spese di contratto unitamente ai bolli sono a carico del conduttore, le spese di registrazione al 50% tra le parti. Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore e legge domicilio nell'immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto

Sarno 11.06.2020

Il locatore [redacted]

Il conduttore [redacted]

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

ALLEGATO 11

certificato di stato civile e

certificato di residenza

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

UFFICIO ANAGRAFE

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-05-1989 n. 223
visti gli atti anagrafici della popolazione residente

S I C E R T I F I C A

che :

[redacted]
[redacted]
Reg. a SARNO al N.[redacted] P.I S.A anno [redacted]
abitante in [redacted]
residente in questo Comune

E' DI STATO CIVILE: NUBILE

Sarno, 21/07/2025

Si rilascia a richiesta:		DI PARTE
Su carta	:	Libera
Per uso	:	Art. 18 DPR 115/2002 Uso Notifiche
Certificato N.ro	:	431698
Diritti	:	0.0 €

L'impiegato
Addetto

COMUNE DI SARNO (SA) · SERVIZI DEMOGRAFICI ·

L'ufficiale d'Anagrafe
Firma Autografa omessa ai sensi
Art. 3 D.Lgs 39/93

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c

COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

UFFICIO ANAGRAFE

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-05-1989 n. 223
visti gli atti anagrafici della popolazione residente

S I C E R T I F I C A

che :

[redacted]

Reg. a SARNO al N.[redacted] P.I S.A anno 1981

abitante in [redacted]

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE dalla nascita

Sarno, 21/07/2025

Si rilascia a richiesta:		DI PARTE
Su carta	:	Libera
Per uso	:	Art. 18 DPR 115/2002 Uso Notifiche
Certificato N.ro	:	431702
Diritti	:	0.0 €

L'impiegato addetto

COMUNE DI SARNO (SA) SERVIZI DEMOGRAFICI

L'ufficiale d'Anagrafe
Firma Autografa omessa ai sensi Art. 3 D.Lgs 39/93

Firmato Da: DI MATTEO VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e7a57d0fed97d4200aa93d177e3c3c