

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

- ◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/2024**
- ◆ **BCC NPLS 2020 S.R.L. c/ [REDACTED]**
- ◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. **20/2024 RGE** promossa dalla banca **BCC NPLS 2020 S.R.L.** - iscritta presso il Registro delle Imprese di Treviso – Belluno, c.f. n. 05098890261, quale mandante della Do Value Spa, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona, c.f. 00390840239 e p. IVA 02659940239 - nei confronti della **SIG. RA [REDACTED]** la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta **ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO** del 5 maggio 2025, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

- Quesito n. 1:** si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)
- Quesito n. 2:** si provveda alla sommaria descrizione del bene precisando, in relazione all' art. 10 del DPR 633/1972, se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA
- Quesito n. 3:** si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967
- Quesito n. 4:** si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967
- Quesito n. 5:** si provveda ad allegare per i terreni certificato di destinazione urbanistica
- Quesito n. 6:** si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato
- Quesito n. 7:** si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari
- Quesito n. 8:** si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- Quesito n. 9:** si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati
- Quesito n. 10:** si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei
- Quesito n. 11:** si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
- Quesito n. 12:** si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Quesito n. 13: si provveda ad allegare planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

Quesito n. 14: si provveda alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 20/2024 RGE

“Appartamento di tipo civile identificato in Catasto al Fg 31 p.lla 145 sub 11 natura A/2 cons. 4,5 vani”
sito nel Comune di Sala Consilina.

Verifiche preliminari

A seguito delle verifiche preliminari, eseguite di concerto col custode giudiziario avv. Iginio Cappelli, in data 20 maggio 2025 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c.

La certificazione notarile depositata dal creditore procedente in data 15/3/2024, in allegato all'Istanza di vendita, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative al bene staggito effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali del bene stesso.

Da certificazioni anagrafiche acquisite si è verificato che l'esecutata è di “stato civile libero” - *si veda all. H2*.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle su citate verifiche preliminari, in data 12 giugno 2025, la scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Iginio Cappelli, si recava in Sala Consilina presso l'immobile oggetto di pignoramento per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*.

In tale occasione era presente l'esecutata sig.ra [REDACTED] la quale consentiva l'accesso all'immobile - *giusta* verbale d'accesso già depositato negli atti di causa.

In quella circostanza sono state eseguire tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, etc.).

Dal su citato sopralluogo è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi ai beni *de quibus*, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e, nel contempo, acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi sommariamente riportati.

2. Risposta ai Quesiti

Quesito n. 1: si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte del "Condominio Palazzo Barrese" posto in abitato di Sala Consilina n. 51 – P. 3 int.7, ed individuato nel CF come segue:

- Fg 31 n. 145 sub 11 categ. A/2 cl 1 vani 4,5 Sup. catast tot. 97 mq Rendita € 227,76 – Via Godelmo int. 7 Piano 3 (erroneamente indicato in visura come Piano 2).

Confini

Detta unità immobiliare, posta al P.3, confina a nord-ovest con vano scala comune, da cui si accede, e, continuando in senso antiorario, con unità immobiliare individuata con l'int. 8 (Fg 31 n. 145 sub 12), area di pertinenza del fabbricato che dà su via Godelmo, con il mappale sempre del Fg 31 n. 1000, nonché con restante porzione del mappale n. 145.

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Provincia di Salerno (si veda Figura 1).



Figura 1 Sovrapposizione Catasto – Ortofoto con individuazione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fonte: <https://geoportale.provincia.salerno.it/>).

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dell'immobile, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento – CF Fg 31 n. 145 sub 11 – costituisce un **LOTTO UNICO**.

Quesito n. 2 : si provveda alla sommaria descrizione del bene precisando, in relazione all'art. 10 del DPR 633/1972, se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è posto nel Comune di Sala Consilina alla Via Godelmo n. 51 – P. 3 int. 7 (si veda Ortofoto – Figura 2 – fonte Google maps).



Figura 2 Ortofoto con individuazione bene staggito

Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato multipiano, a destinazione prevalentemente residenziale, con annessa area esterna comune destinata a parcheggio, posta a confine con Via Godelmo; l'immobile è dotato di ascensore.

La zona ove è ubicato detto fabbricato, è posta a circa 3 km dal centro cittadino, è completamente urbanizzata, ben servita dai mezzi di trasporto e sono presenti varie attività commerciali.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è piana, la tompagnatura è in muratura; esternamente detto immobile è completato con solo intonaco.

L'unità immobiliare staggita è adibita ad abitazione, è posta al piano terzo ed interessa l'intera porzione del fabbricato esposta a sud-est ed a sud-ovest affaccia su Via Godelmo.

L'abitazione ha accesso dal vano scala comune, è composta nel suo insieme da un ampio ingresso/disimpegno, tre camere, cucina ed un bagno completo; ad una delle tre camere è annessa una porzione del balcone di maggiori dimensioni con affaccio su Via Godelmo.

Si rileva che è stato aperto un vano che collega l'appartamento staggito con l'unità immobiliare limitrofa, individuata con l'int. 8 (in CF Fg 31 n. 145 sub 12) di proprietà di [REDACTED] e non oggetto della procedura di che trattasi – si veda Foto n. 5.

Allo stato attuale la cucina è utilizzata come ripostiglio – si vedano Foto 14 e 15.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con marmette di graniglia, tipiche degli anni '60, ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre quella della cucina e quelle del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Le rifiniture in generale sono tipiche della metà degli anni '60.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, ad eccezione di quello della cucina, che è ancora in ferro; tutti gli infissi esterni sono completati con tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato, sempre in legno è la porta di caposcala.

Si rileva la presenza di lesioni superficiali che interessano tanto la compagnatura esterna esposta a nord-est che alcuni tramezzi, nonché segni di infiltrazione di umidità – si vedano Foto n.ri 19- 21.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico, citofonico, e termico con termosifoni in ghisa. L'impianto termico, come dichiarato dall'Esecutata in sede di accesso, è dismesso; è presente uno scaldabagno elettrico collocato nel bagno.

Tutti gli impianti tecnologici, da una stima a vista, possono essere ritenuti in discreto stato di manutenzione, ma si ritiene che gli stessi siano antecedenti al 1990 e non adeguati alla L. 46/90.

Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa ai vari impianti tecnologici.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 1 Vista esterna fabbricato da Via Godelmo

Foto 2 Vista esterna ingresso comune civ. 51

Foto 3 Particolare atrio comune PT

Foto 4 Vista accesso dal vano scala comune

Foto 5 Vista Ingresso/Disimpegno

Foto 6 Vista Ingresso/Disimpegno



Foto 7 Vista Camera 1



Foto 8 Vista Camera 1



Foto 9 Camera 1
Particolare infisso Tipo



Foto 10 Vista Camera 2



Foto 11 Vista Camera 2

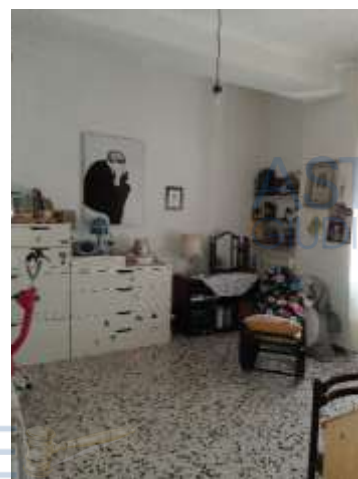


Foto 12 Vista Camera 3

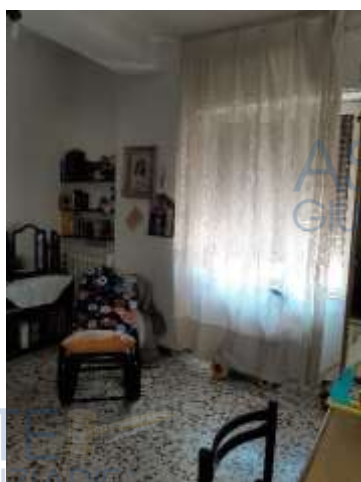


Foto 13 Vista Camera 3



Foto 14 Vista Cucina



Foto 15 Cucina
Particolare infisso in ferro

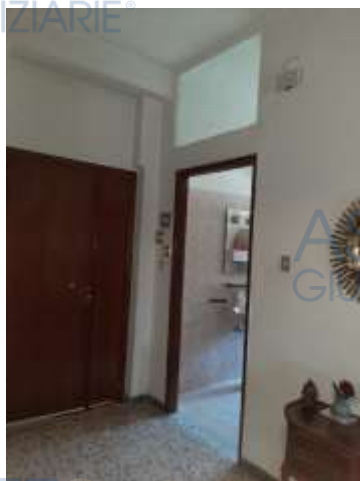


Foto 16 Accesso Bagno



Foto 17 Vista Bagno



Foto 18 Particolare scaldabagno



Foto 19 Camera 1- Particolare:
Lesione superficiale
tramezzo



Foto 20 Camera 3 – Particolare:
Lesione superficiale
tompagnatura esposta a NE



Foto 21 Camera 3 – Particolare:
Tracce di umidità da
infiltrazione

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Figura 3 Grafici di rilievo

L'altezza interna utile dell'intero appartamento è pari a **ml 3,00**.

La **superficie complessiva** (Sc) dell'unità immobiliare è pari a **mq 83,20** [pari ad una superficie utile interna di circa mq 79,89 - misurata al netto di murature, pilastri, sginci e vani di porte e finestre - oltre una superficie non residenziale di mq (5,51 * 0,60)] come meglio specificato nella tabella che segue:

Piano	Destinazione	Su [mq]	Snr [mq]
Terzo	INGRESSO/DISIMPEGNO	15,30	
	CAMERA 1	19,01	
	CAMERA 2	10,91	
	CAMERA 3	16,48	
	CUCINA	10,62	
	BAGNO	7,57	
	BALCONE		5,51
in uno		79,89	5,51
		Sc = Su + (Snr * 0,60) = mq 83,20	

Tabella 1

La **superficie commerciale** (lorda), arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è pari alla somma:

- della superficie dei "vani principali e degli accessori diretti"
- della superficie omogeneizzata delle "pertinenze ad uso esclusivo" ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi)

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei "vani principali ed accessori diretti" va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).
- ✓ La superficie dei balconi (pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori diretti) viene computata in ragione del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

Piano	Destinazione	Sul	Percentuale	Sup. omogeneizzata
TERZO	ABITAZIONE	93	100%	93
	BALCONE	6	30% fino a 25mq	2
Superficie commerciale				mq 95

Tabella 2

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE); l'onorario di un professionista abilitato per l'espletamento di tale incarico può attestarsi intorno a **€ 400,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici e fotografici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti

e riportati.

Ai sensi dall' art. 10 del DPR 633 la vendita immobiliare del bene staggito non è soggetta all'IVA.

Quesito n. 3 : si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione costruito in ossequio al NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciata dal sindaco p.t. in data 17/9/1966, prat. 49/1966, prot. 5307.

Quesito n. 4 : si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967

Al fine di verificare la regolarità dell'immobile oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate, in data 6/11/2025, delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Consilina, previo richiesta di accesso agli atti, trasmessa a mezzo Pec il 6/10/2025 – acquisita al protocollo dell'Ente col n. 19337.

A seguito di detto accesso agli atti è stato possibile appurare quanto segue.

La costruzione del fabbricato è stata assentita con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciata dal sindaco p.t. in data 17/9/1966 prat. 49/1966, prot. 5307– *si veda all. D1.1 e D1.2.*

Per detto fabbricato è stato rilasciato il CERTIFICATO D'USO dalla Prefettura in data 16/2/1968 n. 3368 Div.IV e CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. 5/1968 in data 23/2/1968 – prat. 46/1966, prot. 1203/68, riferito al PT ed ai tre piani soprastanti e quindi anche al bene staggito – *si vedano all. D2 e all. D3.*

Successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili prot. 8173 del 18/12/1973 relativa alla costruzione di una balconata sul fronte posteriore del fabbricato– *si vedano all. D4.1 e all. D4.2.* Tale intervento edilizio non risulta eseguito.

Per l'unità immobiliare staggita non risultano pratiche edilizie successive al titolo edilizio originario.

Si riportano di seguito i grafici allegati alla su citata pratica edilizia n. 49/1966 e quelli di RILIEVO:

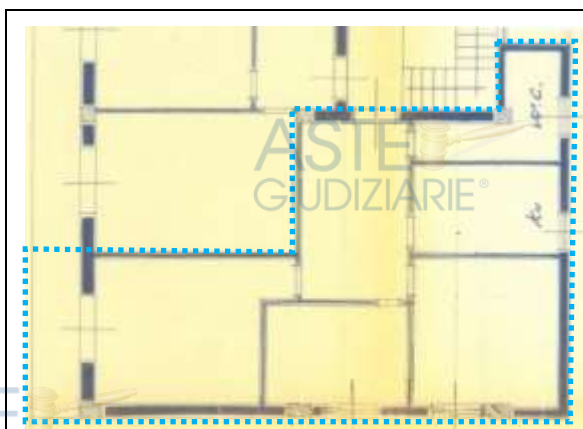


Figura 4 Grafici allegati al Nulla Osta del 17/9/1966 prat. 49/1966, prot. 5307 - Piano Tipo

Evidenziata con tratto azzurro l'unità immobiliare staggita



Figura 5 Grafici di rilievo

Evidenziate con tratto rosso le difformità riscontrate

Dal confronto tra i grafici Autorizzati e lo stato di fatto rilevato, relativo all'appartamento posto al

P.3, sono state riscontrate alcune difformità, in particolare si rileva l'apertura del vano di collegamento con l'appartamento limitrofo (int. 8) non di proprietà dell'Esecutata e non oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, si rileva altresì che la porzione di balcone di pertinenza dell'appartamento *de quo* presenta una sagoma diversa da quella autorizzata.

Per rendere autonoma l'unità immobiliare staggitata sarà necessario chiudere il vano di collegamento con l'appartamento limitrofo, ripristinando lo stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato.

Le difformità riscontrate rispetto a quanto autorizzato sono sanabili tramite la Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 s.m.i., che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario.

I costi presunti per la sanatoria edilizia possono essere così riassunti:

1. Oblazione per Accertamento di Conformità, diritti di segret. etc	€ 650,00 *
2. Oneri professionali per Accertamento di conformità incluso oneri fiscali	€ 500,00
3. Lavori chiusura vano di collegamento	€ 500,00

**Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento dell'UTC di Sala Consilina.*

Quesito n. 5: si provveda ad allegare per i terreni certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato prodotto in quanto non trattasi di "terreno".

È stato verificato sul portale WebGis del Comune di Sala Consilina che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggitata ricade in "Zona B1-Residenziale di ristrutturazione" del PRG vigente nel Comune di Sala Consilina.

Nel Piano stralcio dell'Autorità di bacino distrettuale dell'appenino meridionale - UoM Sele (ex AdB Campania Sud ed interregionale Sele - Ex AdB interr. Sele) detto immobile ricade in zona sottoposta:

- a Pericolosità da Frana PUTR3 - *Elevata propensione all'innescio-transito-invasione per frane, paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento;*
- a Rischio da Frana RUTR4 - *Rischio potenziale gravante su UTR soggette a pericolosità potenziale Putr4, con esposizione a un danno elevato o altissimo, nonché su UTR soggette a pericolosità potenziale Putr3, con esposizione a un danno altissimo (D4).*

Quesito n. 6: si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato

Il bene staggitto è censito nel CF del Comune di Sala Consilina come segue:

- Fg 31 n. 145 sub 11 categ. A/2 cl 1 vani 4,5 Sup. tot. 97 mq R € 226,76
- via Godelmo interno 7 Piano 2

Si rileva che effettivamente l'appartamento è posto al piano 3 e non al piano 2 come riportato in catasto.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento del 5/02/2024 rep. n. 203 e nella relativa Trascrizione n. 24 del 27/02/2024 - Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n. 7361.

Il fabbricato residenziale insiste sul mappale n. 145 del Fg 31– *si veda Figura che segue*:

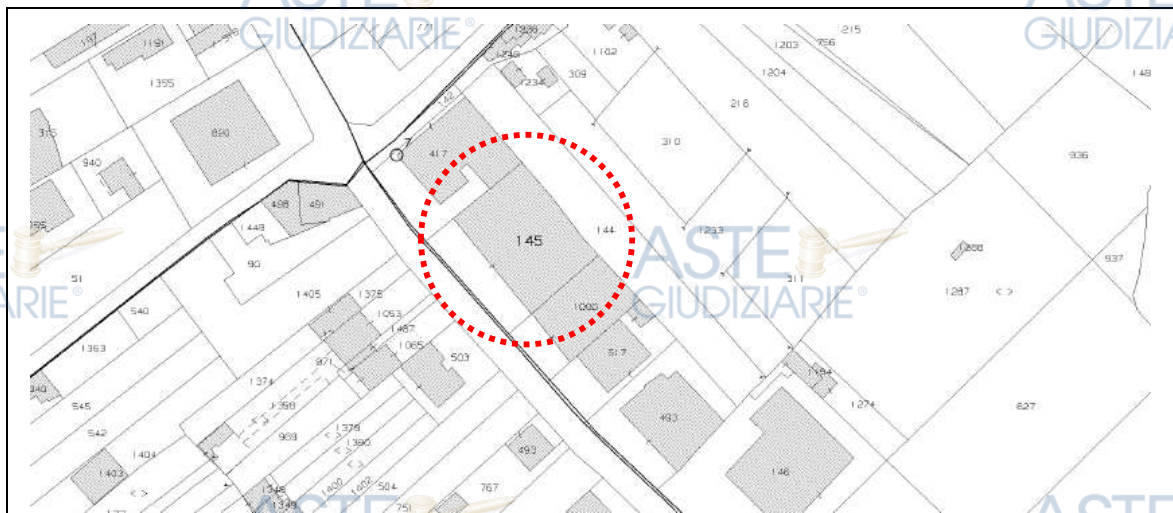


Figura 6 Stralcio di mappa wegis Fg 31 e limitrofi con individuazione fabbricato

Non è presente agli atti del Catasto l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato *de quo*.

L'unità immobiliare in questione è stata denunciata in catasto con pratica prot. 24 del 23/1/1974.

Dall'esame della scheda planimetrica n. T71194, acquisita dalla scrivente in data 11/6/2025 e relativa a detta unità immobiliare staggita, non si rilevano difformità tra la situazione catastale e la situazione reale dei luoghi, ad eccezione dell'apertura del vano di collegamento con l'int. 8 che dovrà essere chiuso.

Si riportano di seguito a confronto la planimetria catastale e la pianta di rilievo dell'unità immobiliare in questione - *si vedano Figure 7 e 8*.

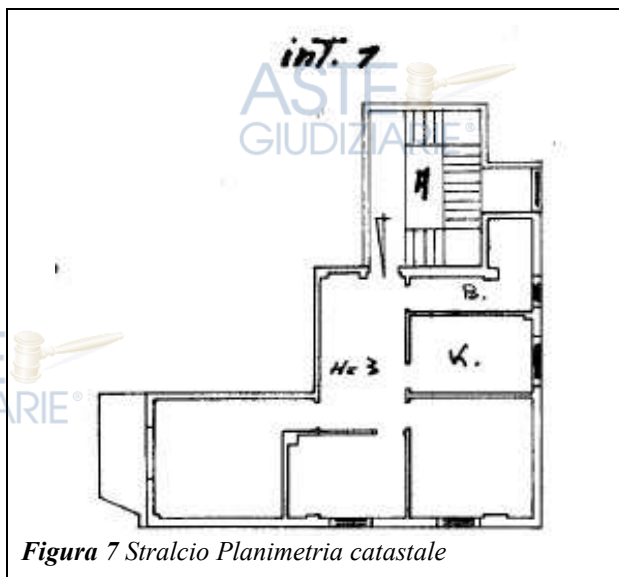


Figura 7 Stralcio Planimetria catastale

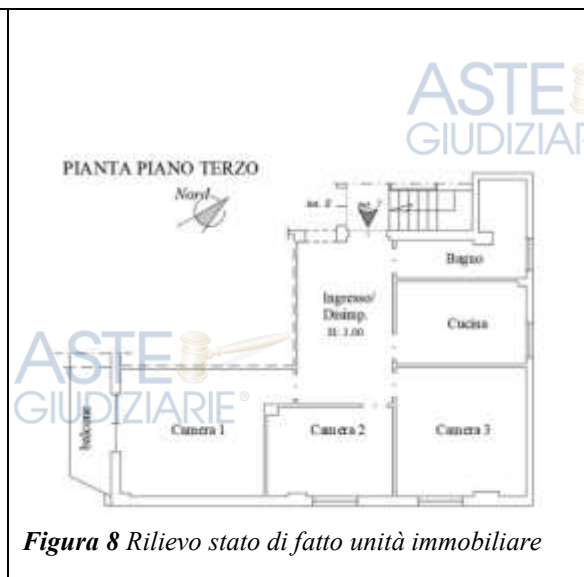


Figura 8 Rilievo stato di fatto unità immobiliare

Quesito n. 7: si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari

La parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento era intestataria dell'immobile stesso in quanto titolare della piena ed intera proprietà in virtù di Atto di Compravendita per notar Agnese Bruno da Sala Consilina del 25/11/1985 rep. 42.365, registrato a Sala Consilina il 13/12/1985 al n. 2049 e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Salerno in data 21/12/1985 ai n.ri 27534/22567.

Quesito n. 8: si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'Atto di Pignoramento del 5/02/2024 rep. 203/2024, notificato in data 18/3/2024 a mezzo UNEP di Lagonegro nelle mani di [REDACTED], a favore della banca BCC NPLS 2020 S.R.L. - iscritta presso il Registro delle Imprese di Treviso – Belluno, c.f. n. 05098890261, quale mandante della Do Value Spa, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona, c.f. 00390840239 e p. IVA 02659940239 - nei confronti di [REDACTED], risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2024 - Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n.7361.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, non risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altre formalità relative al bene pignorato – si veda Ispezione Ipotecaria n T500130 del 19/05/2025, all. E1.

Non si rilevano pesi od oneri gravanti sul bene pignorato.

L'unità immobiliare staggita (CF Fg 31 n. 145 sub 11) è pervenuta all'Esecutata giusta Atto di Compravendita per notar Agnese Bruno da Sala Consilina del 25/11/1985 rep. 42.365, registrato a Sala Consilina il 13/12/1985 al n. 2049 e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Salerno in data 21/12/1985 ai n.ri 27534/22567, da [REDACTED] (nata il [REDACTED]), [REDACTED] (nata il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata il [REDACTED]) tutte comproprietarie in dipendenza della Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 31/10/1978, registrata al n. 94 Vol. 232.

Quesito n. 9: si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare staggita si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili con destinazione residenziale aventi caratteristiche simili a quelle l'unità immobiliare oggetto di stima, attraverso la consultazione

di borsini di immobiliari online operanti nella zona (Immobiliare.it, Wikicasa.it), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e di Tecnici locali.

A. Borsini Immobiliari

1. Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sala Consilina.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di ottobre 2025 è pari a €/mq 666, con una diminuzione del - 12,60%% rispetto a ottobre 2024 (€/mq 762).



2. Il borsino di Wikicasa.it fornisce i prezzi medi di vendita degli immobili residenziali nel Comune di Sala Consilina.

Dall'analisi riportata su tale Portale immobiliare risulta che a ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €/mq 635, con una diminuzione del - 17% rispetto a ottobre 2024 (768 €/mq).



Figura 10 Fonte Wikicasa.it

B. Osservatorio Mercato immobiliare – fonte Agenzia delle Entrate

Comune di Sala Consilina

Zona: Periferica/ S.S. delle Calabrie - Autostrada Sa-Rc – Via S. Maria della Misericordia -SP 52-Via Godelmo –Via Trinità –Via Fonti

Si considerano tanto i valori riferiti al 1° semestre 2025 che al 2° semestre 2024 e sono di seguito riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CALABRIA
Comune: SALA CONSILINA
Fascia censuaria: Periferica/S.S. delle Calabrie - Autostrada Sa-Rc - Autostrada della Misericordia - SP 52 - Via Godelmo - Via Trinità - Via Fonti
Città di riferimento: Sala Consilina (SA)
Minimale catastale: 0,1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Situazione: Conservativa

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (q.m.)
Abitazioni civili	NORMALE	740	1000	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L
Bili	NORMALE	400	600	L
Ville e villette	NORMALE	800	1200	L

Figura 11 Valori 1° semestre 2025

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CALABRIA
Comune: SALA CONSILINA
Fascia censuaria: Periferica/S.S. delle Calabrie - Autostrada Sa-Rc - Autostrada della Misericordia - SP 52 - Via Godelmo - Via Trinità - Via Fonti
Città di riferimento: Sala Consilina (SA)
Minimale catastale: 0,1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Situazione: Conservativa

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (q.m.)
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L
Bili	NORMALE	400	600	L
Ville e villette	NORMALE	800	1200	L

Figura 12 valori 2° semestre 2024

Viste le caratteristiche del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione si prende in considerazione il valore di mercato minimo riferito alle abitazioni di tipo "civili".

Ovviamente tutti i dati innanzi riportati sono riferiti ad immobili residenziali con "stato conservativo normale".

Dall'analisi dei dati ricavati dall'OMI riferiti tanto al 1° semestre 2025 (ultimi dati disponibili) che quelli riferiti al 2° semestre 2024 si evince che il prezzo di vendita minimo per abitazioni civili trattati nella zona di interesse varia tra 740 €/mq e 750 €/mq.

Considerato

- che in base ai dati ricavati da Immobiliare.it c'è stato una diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili ad uso residenziale pari al 12,60% rispetto al mese di ottobre 2024;
- che analogamente secondo Wikicasa.it è stata rilevata una diminuzione dei prezzi di vendita del 17% sempre rispetto al mese di ottobre 2024;

si ritiene opportuno aggiornare il valore medio tratto dall'OMI e riferito al secondo semestre dell'anno 2024 all'attualità, riducendo detto valore di una percentuale pari alla media delle diminuzioni innanzi riportati:

$$-(12,60\% + 17\%)/2 = 14,80\% \text{ in ct} - 15\%$$

Per cui si ha: €/mq 750 - 15% = €/mq 637,50 in c.t. €mq 640

C. Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili con "stato conservativo normale" e con caratteristiche simili, poste nel Comune di Sala Consilina all'interno dal centro abitato:

- Fabbricati per abitazioni di tipo civile:
 - Valore min €/mq 600
 - Valore max €/mq 700

Ai fini della presente stima si considera la media dei valori innanzi riportati:

$$(\text{€/mq } 600 + \text{€/mq } 700) / 2 = \text{€/mq } 650$$

La media dei valori innanzi ricavati (p.ti A, B e C) rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per l'unità immobiliare ad uso residenziale in "stato conservativo normale" ubicate nel Comune di Sala Consilina alla Via Godelmo civ. 51 ovvero

$$(\text{€/mq } 666 + \text{€/mq } 635 + \text{€/mq } 640 + \text{€/mq } 650) / 4 = \text{€/mq } 647,75 \text{ in ct. € } 650$$

Considerate le caratteristiche della zona ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche stesse del fabbricato, ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata all'unità immobiliare *de qua*, il valore innanzi ricavato si può ritenere congruo.

La **superficie commerciale** è pari a **mq 95**, come determinata in risposta al *Quesito n. 2 - pag. 8*.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare, per cui:

$$\text{mq } 95 \times 650 \text{ €/mq} = \text{€ } 61.750,00$$

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Sala Consilina.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti innanzi individuati:

1) APE	€ 400,00	(Quesito n. 2 - pag.8)
2) Oblazione per Accertamento di Conformità, diritti di segret. etc	€ 650,00 *	(Quesito n. 4 - pag.10)
3) Oneri professionali per Accertamento di conformità - incluso oneri fiscali	€ 500,00	
4) Lavori chiusura vano di collegamento	€ 500,00	
in uno	€ 2.050,00	

**Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento dell'UTC di Sala Consilina.*

Per cui il valore di mercato del Lotto costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione - in CF di Sala Consilina al Fg 31 n. 145 sub 11 - ascende a

$$€ 61.750,00 - € 2.050,00 = € 59.700,00$$

(diconsi euro cinquantanovemilasettecento/00)

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata di beni pignorati, si propone quale **prezzo a base d'asta** il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, per cui il prezzo a base d'asta per il Lotto è determinato come segue:

$$€ 59.700,00 - 10\% = € 53.730,00 \text{ in ct } \mathbf{53.700,00}$$

(diconsi euro cinquantatremilatsettecento/00).

Quesito n. 10: si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei

Il bene oggetto di pignoramento – CF Fg 31 n. 145 sub 11 - costituisce un **LOTTO UNICO**.

Quesito n. 11: si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- Da quanto appurato in sede di accesso l'appartamento è nella disponibilità dell'Esecutata.
- L'unità immobiliare staggita fa parte di un condominio e precisamente del "Condominio Palazzo Barrese"; come attestato dall'Amministratore p.t. a mezzo Pec in data 22/11/2025:
 - le spese condominiali ordinarie ammontano a circa €/anno 220,00/230,00;
 - non vi sono ad oggi spese straordinarie deliberate;
 - per l'unità immobiliare in questione il pagamento degli oneri condominiali risulta in regola.
 - si veda all. G.
- Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari di Salerno - si veda all.E1: Ispezione Ipotecaria n. T500130 del 19/05/2025.
 - ✓ non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato;
 - ✓ non risultano atti impositivi di servitù.
- Il bene pignorato:
 - ✓ non ricade su suolo demaniale;

✓ non è gravato da censo, livello o uso civico.

e) Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per cui è causa

- ✓ ricade in zona è sottoposta a Pericolosità da Frana PUTR3 e da Rischio da Frana RUTR4 del Piano stralcio dell'Autorità di bacino distrettuale dell'appenino meridionale - UoM Sele (ex AdB Campania Sud ed interregionale Sele - Ex AdB interr. Sele).

Quesito n. 12: si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13: si provveda ad allegare planimetria degli immobili e documentazione fotografica

- ❖ Le planimetrie di rilievo dell'immobile sono riportate all'all. B.
❖ Il Rilievo fotografico è riportato alle pagg. 5-7.

Quesito n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato multipiano, a destinazione prevalentemente residenziale, con annessa area esterna comune destinata a parcheggio, posto nel Comune di Sala Consilina alla Via Godelmo n. 51 – P. 3 int. 7 ed individuato nel CF come segue:

Fg 31 n. 145 sub 11 categ. A/2 cl 1 vani 4,5 Sup. catast tot. 97 mq Rendita € 227,76 – Via Godelmo int. 7 Piano 3 (erroneamente indicato in visura come Piano 2).

Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare staggita è adibita ad abitazione, è posta al piano terzo ed interessa l'intera porzione del fabbricato esposta a sud-est ed a sud-ovest affaccia su Via Godelmo.

Detto appartamento confina a nord-ovest con vano scala comune, da cui si accede, e, continuando in senso antiorario, con unità immobiliare individuata con l'int. 8 (Fg 31 n. 145 sub 12), area di pertinenza del fabbricato che dà su via Godelmo, con il mappale sempre del Fg 31 n. 1000, nonché con restante porzione del mappale n. 145.

L'abitazione ha accesso dal vano scala comune, è composta nel suo insieme da un ampio ingresso/disimpegno, tre camere, cucina ed un bagno completo; ad una delle tre camere è annessa una porzione del balcone di maggiori dimensioni con affaccio su Via Godelmo.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è piana, la compagnatura è in muratura; esternamente detto immobile è completato con solo intonaco.

La costruzione del fabbricato è stata assentita con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciata dal sindaco p.t. in data 17/9/1966 prat. 49/1966, prot. 5307.

Per detto fabbricato è stato rilasciato il CERTIFICATO D'USO dalla Prefettura in data 16/2/1968 n. 3368 Div.IV e CERTIFICATO DI ABITABILITÀ n. 5/1968 in data 23/2/1968 – prat. 46/1966, prot. 1203/68, riferito al PT ed ai tre piani soprastanti e quindi anche al bene staggito.

Per l'unità immobiliare *de qua* non risultano pratiche edilizie successive al titolo edilizio originario.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita ricade in "Zona B1-Residenziale di ristrutturazione" del PRG vigente nel Comune di Sala Consilina.

L'immobile ricade in zona sottoposta a Pericolosità da Frana PUTR3 ed a Rischio da Frana RUTR4 del Piano stralcio dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale - UoM Sele (ex AdB Campania Sud ed interregionale Sele - Ex AdB interr. Sele).

Sono presenti lievi difformità rispetto a quanto autorizzato (apertura di un vano di collegamento con U.I. non oggetto di procedura di esecuzione immobiliare da richiudere; modifica sagoma balcone rispetto a quanto autorizzato) sanabili tramite una Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 s.m.i..

Non si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione catastale, ad eccezione dell'apertura del vano di collegamento con l'u.i. limitrofa che dovrà essere chiuso.

L'unità immobiliare non è dotata di certificazione degli impianti, né di attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE € 53.700,00

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, novembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE