

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.**

**Dott.ssa Enza FARACCHIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2025 R.G.E.**

promossa da

**POP NPLS 2018 S.R.L., e per essa quale mandataria LA CERVED CREDIT  
MANAGEMENT S.P.A. nei confronti di**

## INDICE

PREMESSA	pag. 3
1) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 9
Quesito n. 2 <i>Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni...</i>	pag. 9
Quesito n. 4 <i>identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva...</i>	pag. 10
Quesito n. 5 <i>precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti...</i>	pag. 15
Quesito n. 6 <i>valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e...</i>	pag. 16
Quesito n. 7 <i>dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi...</i>	pag. 16
Quesito n. 8 <i>determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e...</i>	pag. 17
Quesito n. 9 <i>indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato...</i>	pag. 19
Quesito n. 10 <i>riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale...</i>	pag. 19
Quesito n. 11 <i>riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale...</i>	pag. 20
Quesito n. 12 <i>acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto...</i>	pag. 21
Quesito n. 13 <i>riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene...</i>	pag. 21
Quesito n. 14 <i>determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato...</i>	pag. 25
Quesito n. 15 <i>quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e...</i>	pag. 30
Quesito n. 16 <i>corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici...</i>	pag. 30
Quesito n. 17 <i>estragga reperto fotografico – anche in formato digitale...</i>	pag. 31
ELENCO ALLEGATI	pag. 36

## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992 e nella nuova iscrizione confermata in data 27/02/2024, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n. 139/2025** promossa da **POP NPLS 2018 S.R.L., e per essa quale mandataria LA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** nei confronti di .

In data 20/08/2025 il sottoscritto veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e in data 25/08/2025 trasmetteva in modalità telematica il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: **1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi; 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati**

*nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.; 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro; 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.; 9) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRIPTA IL \_\_\_\_\_. NELLA*



RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE.

PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE); 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande

giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del

pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem; 11) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando

in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico,

segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo

incrociato; **13)** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **14)** determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; **15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;** **16) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; **17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.****



Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 20/08/2025 al 20/01/2026 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **20/12/2025**.

In data 25/08/2025 il sottoscritto estraeva, in modalità telematica, presso l'**Agenzia del Territorio, sez. Servizi Catastali**, documentazione catastale quali visure storiche e planimetrie.

In data 11/09/2025 il custode giudiziario trasmetteva ai debitori comunicazione a mezzo pec, per il tramite del procuratore costituito, in cui fissava l'accesso sui luoghi unitamente al sottoscritto per il giorno 22/09/2025 ore 17,00.

In data 22/09/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec rispettivamente all'**Ufficio Stato Civile** e all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Tramonti** richiesta per ricevere estratto di matrimonio e documentazione edilizia - urbanistica (cfr. allegati nn. 1 e 1A).

In data 22/09/2025 il sottoscritto, previo avviso trasmesso dal custode giudiziario avv. Alessandro Marino altresì presente effettuava **Sopralluogo** alle ore 17,00 in P.zza Polvica, del Comune di Tramonti. Sui luoghi risultavano presenti *...oltre lo stesso anche il suo procuratore avv. Livio Apicella. Il sottoscritto sulla base dei dati catastali oggetto della procedura ha proceduto ai rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati. Si precisa che non sussiste alcun condominio.*

Le operazioni peritali terminavano alle ore 18,15 previa redazione del verbale sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato 0).

In data 30/09/2025 l'Ufficio Stato Civile del Comune di Tramonti trasmetteva quanto richiesto.

In data 22/10/2025 il sottoscritto si recava presso l'**Ufficio Urbanistica/Archivio** del Comune di Tramonti per ritirare documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 24/10/2025 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare** per estrarre visura ipotecaria.

In data 01/12/2025 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec rispettivamente allo Studio Legale LaScala&CERVED per il creditore e all'avv. Livio Apicella per i debitori, in cui si specificava per quest'ultimo la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione.

### 1) RISPOSTA AI QUESITI

1,2) **Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi.**

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, del Certificato Notarile redatto dal Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) ed è in riferimento ai beni pignorati, in danno dei sigg.

il , siti nel **Comune di Tramonti** così identificati:

- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Piazza Polvica di mq 23 riportato nel NCEU al **Foglio 15 Particella 23 Subalterno 1**, rendita € 394,37;
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Piazza Polvica di mq 19 riportato nel NCEU al **Foglio 15 Particella 24 Subalterno 2**, rendita € 206,07;
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Piazza Polvica di mq 21 riportato nel NCEU al **Foglio 15 Particella 24 Subalterno 3**, rendita € 227,76.

#### Titolarità

**PIENA PROPRIETA'** Quota **1000/1000**

#### Attuale Proprietario:

per i diritti pari a **6/12** di **piena proprietà** bene personale e per i diritti pari a **6/12** di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni.

Lo stesso Notaio ha certificato, tra l'altro, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio **Maiorino Lucia Maria** del **3 novembre 2008** repertorio n. **3124/2405** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità





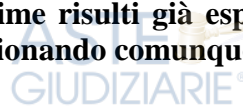
Immobiliare di **Salerno** in data **11 novembre 2008** al numero generale **45362** e al numero particolare **7230** a favore di **Banca Popolare Di Bari**.



- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Corte D'appello Di Salerno** del **12 giugno 2025** repertorio n. **4475** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Salerno** in data **1 luglio 2025** al numero generale **28695** e al numero particolare **22871** a favore di **Pop Npls 2018 S.r.l.** con sede in **Conegliano (TV)** C.F. **04952350264**, domicilio ipotecario eletto in **Studio La Scala&cerved Via Vittoria Colonna N.4 Milano**.



**1,4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.**



Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, in riferimento ai suddetti immobili per come riportati agli atti della procedura (cfr. allegati da n. 2 a n. 7).



Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegato n. 13).

Dalle visure storiche catastali e dalle planimetrie degli immobili si rilevano i seguenti



dati.



**1) Negozio in P.zza Polvica, snc P. T; Tramonti.**

Dati Catastali

Comune di

*Tramonti*

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

*Foglio 15 Particella 23 Sub 1*

*Categoria C/1 (negozi e botteghe) Classe 8 Consistenza 23 mq*

*Sup. Catastale Totale 29 mq Rendita € 394,37*



Indirizzo

*Piazza Polvica snc Piano T*



Intestato – Diritti e Oneri Reali

*proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*

*con .*

*proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con*



Confini

In data 22/09/2025 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **locale**

**negozio Piano Terra** pignorato (cfr. allegato n. 8) riscontrando i seguenti confini:

- a Nord con altrui propr.;
- a Est con part.IIa 24 sub 2 (stessa propr.);
- a Sud con portico d'ingresso e P.zza Polvica;
- a Ovest con altrui propr.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in P.zza Polvica del Comune di Tramonti e trattasi di un bene costituito da un **locale negozio** ubicato al Piano Terra con accesso sia da un portico su P.zza Polvica e sia dal locale adiacente, in quanto stessa proprietà, di cui part.IIa 24 sub 2.

Esso si presenta con un unico vano dalla forma tipologica rettangolare con altezza netta interna pari a circa m 2,89 in cui risulta collocato un forno, mentre in prossimità dell'ingresso, dal portico, vi risulta il wc.

Tale negozio è collegato mediante una porta con il locale adiacente censito con part.IIa 24 sub 2 altresì pignorato.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico, le pareti altresì rivestite con piastrelle in ceramica.

La superficie è stata calcolata considerando anche i locali adiacenti quali part.IIa 24 sub 2 e 3 in quanto trattasi di un unico negozio per tanto, al netto delle murature esterne, è risultata pari a circa **mq 71,35** quella lorda di circa **mq 89,00**; l'impianto tecnologico è idrico ed elettrico; le condizioni interne sono *discrete*.



Infine con riferimento all'intero fabbricato, le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato manutentivo *buono*; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto *centrale*.

La zona urbana denota modeste attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

## 2) *Negozi* in *P.zza Polvica, P. T; Tramonti*.

### Dati Catastali

Comune di  
*Tramonti*

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento  
Foglio 15 Particella 24 Sub 2

Categoria C/1 (*negozi e botteghe*) Classe 5 Consistenza 19 mq

Sup. Catastale Totale 48 mq Rendita € 206,07

Indirizzo

*Piazza Polvica Piano T*

Intestato – Diritti e Oneri Reali

*proprietà per 6/12 in regime di comunione dei  
beni.*

*proprietà per 6/12 bene personale.*

### Confini

In data 22/09/2025 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **locale**

**negozi** **Piano Terra** e **Piano Soppalco** pignorati (cfr. allegati nn. 8 e 9) riscontrando i seguenti

confini:

a Nord con altrui propr.;

a Est con part.lla 24 sub 3 (stessa propr.);

a Sud con part.lla 1888;

a Ovest con part.lla 23 sub 1 (stessa propr.).

### Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

### Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in P.zza Polvica del Comune di Tramonti e trattasi di un bene costituito da un **locale negozio** ubicato al Piano Terra con accesso da una veranda, non oggetto di pignoramento in quanto part.Illa 1888, su P.zza Polvica.

Esso si presenta con un unico vano dalla forma tipologica rettangolare con altezza netta interna pari a circa m 2,52 in cui risulta una scala a chiocciola che collega al Piano soppalcato.

Tale negozio è collegato mediante una porta con il predetto locale adiacente censito con part.Illa 23 sub 1 ed è unito, senza alcuna divisione interna, al locale censito con part.Illa 24 sub 3, entrambi pignorati.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico, le pareti intonacate, tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio.

La superficie è stata calcolata considerando anche i locali adiacenti quali part.Illa 23 sub 1 e part.Illa 24 sub 3 in quanto trattasi di un unico negozio per tanto, al netto delle murature esterne, è risultata pari a circa **mq 71,35** quella lorda di circa **mq 89,00**; l'impianto tecnologico è idrico ed elettrico; le condizioni interne sono *discrete*.

In corrispondenza vi risulta parte del **piano soppalcato** di altezza netta interna pari a circa m 2,37 e si sviluppa con superficie complessiva netta pari a circa **mq 41,60** quella lorda pari a circa **mq 54,00**.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico, le pareti intonacate, tinteggiate e rivestite con pannelli in legno.

Infine con riferimento all'intero fabbricato, le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato manutentivo *buono*; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto *centrale*.

La zona urbana denota modeste attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

### **3) Negozio in P.zza Polvica, P. T; Tramonti.**



Dati Catastali

Comune di  
Tramonti

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 15 Particella 24 Sub 3  
Categoria C/1 (negozi e botteghe) Classe 5 Consistenza 21 mq  
Sup. Catastale Totale 0 mq Rendita € 227,76

Indirizzo  
Piazza Polvica Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali

proprietà per 6/12 in regime di comunione dei

beni.

proprietà per 6/12 bene personale.

Confini

In data 22/09/2025 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del **locale negozio Piano Terra e Piano Soppalco** pignorati (cfr. allegati nn. 8 e 9) riscontrando i seguenti confini:

a Nord	con altrui propr.;
a Est	con altrui propr.;
a Sud	con part.Ila 1888;
a Ovest	con part.Ila 24 sub 2.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in P.zza Polvica del Comune di Tramonti e trattasi di un bene costituito da un **locale negozio** ubicato al Piano Terra con accesso da una veranda, non oggetto di pignoramento in quanto part.Ila 1888, su P.zza Polvica.

Esso si presenta con un unico vano dalla forma tipologica rettangolare con altezza netta interna pari a circa m 2,52.



Tale negozio è unito senza alcuna divisione interna con il locale adiacente censito con part.Illa 24 sub 2 altresì pignorato.

In corrispondenza vi risulta parte del piano soppalcato di altezza netta interna pari a circa m 2,37.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico, le pareti intonacate, tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio.

La superficie è stata calcolata considerando anche i locali adiacenti quali part.Illa 23 sub 1 e part.Illa 24 sub 2 in quanto trattasi di un unico negozio per tanto, al netto delle murature esterne, è risultata pari a circa **mq 71,35** quella lorda di circa **mq 89,00**; l'impianto tecnologico è idrico ed elettrico; le condizioni interne sono *discrete*.

In corrispondenza vi risulta parte del **piano soppalcato** di altezza netta interna pari a circa m 2,37 e si sviluppa con superficie complessiva netta pari a circa **mq 41,60** quella lorda pari a circa **mq 54,00**.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico, le pareti intonacate, tinteggiate e rivestite con pannelli in legno.

Infine con riferimento all'intero fabbricato, le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato manutentivo *buono*; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto *centrale*.

La zona urbana denota modeste attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

**1,5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

Con *Atto di Donazione e Vendita* redatto in data 10/02/2004 dalla Dott.ssa Maiorino Lucia Maria, Notaio in Angri, di cui al Rep. N. 309 Racc. N. 175 il debitore sig.

, in comunione legale dei beni, riceveva dalla madre sig.ra la quota di

sei dodicesimi, a titolo di legittima e di disponibile, sul seguente immobile sito in Tramonti



fraz. Polvica: - n. 3 locali contigui tra loro...il tutto indicato in C.U. al foglio 15 part.lla 23 sub 1 porzione di fabbricato rurale; part.lla 24 sub 2 cat. C/1 cl. 5 mq 19 rendita € 206,07; part.lla 24 sub 3 cat. C/1 cl. 5 mq 21 rendita € 227,76...con le particelle 24 sub 2 e 24 sub 3 esiste un soppalco cui si accede dall'interno dei locali medesimi a mezzo di scala a chiocciola.

La stessa sig.ra donava altresì la quota di due dodicesimi dei suddetti immobili ai restanti figli ;

quest'ultimi con il medesimo atto vendevano le rispettive quote al fratello che...è divenuto pieno proprietario (cfr. allegato n. 10).

Dallo stesso atto si attesta per tanto che i debitori coniugi sigg.

risultano essere proprietari dei beni in oggetto.

**1,6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.**

Dal Titolo di Proprietà si rileva che gli esecutati risultano essere proprietari esclusivi dei beni pignorati per tanto non occorre alcun progetto di divisione.

**1,7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili pignorati sono nella piena disponibilità esclusiva degli esecutati.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto dei debitori sui beni pignorati deriva dal suddetto Titolo di proprietà.

**1,8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..**

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Tramonti e Maiori*, risultando particolarmente difficoltosa e solo alcune hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2
Negozio in P.zza Polvica, - Piano T e soppalco	€ 500 ÷ € 600	€ 500 ÷ € 600

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valori di riferimento adottati:

Immobile	Valore medio
Negozio in P.zza Polvica, - Piano T e soppalco	€ 550,00/mese

**VALORE DI STIMA**

**Negozio in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.**

Foglio 15 Particella 23 Sub 1

Foglio 15 Particella 24 Sub 2

Foglio 15 Particella 24 Sub 3

*I Metodo*



E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 11);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 11).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 550/mq \times 0,95 = € 522,50/mq$$

### II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 18) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** Commerciale. **Tipologia:** negozi.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 4,2/mq lordo** e **€ 5,7/mq lordo**; nell'applicare la nota formula citata (vedi quesito n. 14), risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 4,2 + (€ 5,7 - € 4,2) \times 0,275;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 4,61/mq \text{ lordo.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo                      mq    116,00.**

Risulta possibile determinare il



**Valore normale:** € 4,61/mq lordo x mq lordo 116,00 = € 534,76.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 522,50 + € 534,76)/2 = € 528,63.

che si arrotonda a:

**Valore di stima del canone € 528,00/mese.**

**1,9) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL \_\_\_\_\_. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE)**

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Tramonti (SA) ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'"Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" in cui risulta che il giorno hanno contratto matrimonio nel Comune di

Annotazioni: NESSUNA (cfr. allegato n. 12).

**1,10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti**

contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

Nel corso del sopralluogo il debitore ha dichiarato che non sussiste alcun condominio.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si rimanda altresì al quesito che precede.

**1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.**

E' stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visura ipotecaria con i dati del debitore principale di cui agli immobili in oggetto.

I dati rilevanti, sono stati messi a confronto con la certificazione notarile, per tanto si riportano le formalità su di essi gravanti, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n.

13).

**Negozi in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.**

Foglio 15 Particella 23 Sub 1

Foglio 15 Particella 24 Sub 2

Foglio 15 Particella 24 Sub 3

1) IPOTECA VOLONTARIA del 11/11/2008 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 45362 Pubblico ufficiale MAIORINO LUCIA MARIA Repertorio 3124 del 03/11/2008 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO. Immobili siti in TRAMONTI (SA).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ 200,00
<b>Totale</b>	<b>€ 294,00</b>

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/07/2025 - Registro Particolare 22871 Registro Generale 28695 Pubblico ufficiale UFF. GIU. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4475 del 12/06/2025 Immobili siti in TRAMONTI (SA).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria

€ 35,00.

**1,12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.**

Si è proceduto a verificare ed estrarre anche presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegati n. 13).

Si riportano gli esiti così individuati.

Intestatari: .

**Formalità:** 1) ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2008 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 45362 Pubblico ufficiale MAIORINO LUCIA MARIA Repertorio 3124/2405 del 03/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in TRAMONTI (SA).

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2025 - Registro Particolare 22871 Registro Generale 28695 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4475 del 12/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in TRAMONTI (SA).

**1,13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e**

succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

#### ***Destinazione Urbanistica***

##### ***P.U.T.***

Il Comune di Tramonti rientra all'interno del **P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana)** di cui alla L. R. C. n. 35 del 27/06/1987 (cfr. allegato 14).

##### ***P.R.G.***

Il Comune di Tramonti è dotato di vigente Piano Regolatore Generale – P.R.G. adottato con Del. di C.C. n. 59 del 16/05/1988 e reso esecutivo con Decreto Sindacale n. 2 del 17/01/1989.

Con riferimento all'area urbana in cui sono collocati gli immobili in oggetto, ricadono nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 15):

***“Zona omogenea B3”***  
(Edificate da completare)

*Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già urbanizzate ed in cui non è esaurita la possibilità edificatoria per la presenza di aree in edificate.*

*In esse sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona B1.*

*In esse il P.R.G. si attua per intervento diretto e sono consentiti oltre agli interventi edilizi ammessi nella zona B1 anche gli interventi di nuove edificazioni nel rispetto dei seguenti parametri:*

*If = 0,80 mc/mq; N. max dei piani = 2 livelli fuori terra; H.F. max = 7,50 m.*

##### ***P.U.C. (adottato)***

Il Piano Urbanistico Comunale adottato con Del. di Giunta Comunale n. 130 del 30/12/2024 è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune in data 13/01/2025 e avviso di adozione del P.U.C. pubblicato sul B.U.R.C. al n. 3 in data 13/01/2025.

Con riferimento all'area urbana in cui sono collocati gli immobili in oggetto, ricadono nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 16):

*“Zone B1”*  
(Tessuti saturi)

Si rimanda all'allegato per la lettura completa delle N.T.A..

### *Vincoli*

I vincoli ricadenti sul territorio sono i seguenti (cfr. allegato n. 16):

- Bellezze naturali con D.M. del 13/02/1968;
- Zone sismiche o ammesse al consolidamento L. 64/74;
- Forestale R.D. del 30/12/1923 n. 3267 D.P.R. del 15/01/1972 n. 11 e succ.;
- Idrogeologico;
- Parco regionale dei Monti Lattari;
- Valutazione di incidenza.

### ***Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.***

Su richiesta del sottoscritto, quale accesso agli atti, l'U.T. del Comune di Tramonti ha individuato, nel proprio archivio, la Concessione Edilizia in variante n. 8/98 rilasciata in data 04/11/2002 al sig. per la *“realizzazione di muretto pieno di altezza media pari a cm 60 e chiusura stagionale con pannelli in vetro”*.

In tale pratica, oggetto di rilasciati pareri della Commissione Edilizia Tutela Beni Ambientali e della Soprintendenza di Salerno, vi risultano per gli immobili in oggetto, tra l'altro (cfr. allegato n. 17):

- Rilievo                      Pianta Piano Terra;
- Progetto                     Pianta Piano Terra;
- Variante                     Pianta Piano Terra;



- Rilievo e Progetto Soppalco.

**Negozi in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.**

Foglio 15 Particella 23 Sub 1

Foglio 15 Particella 24 Sub 2

Foglio 15 Particella 24 Sub 3

Dal confronto tra i grafici assentiti di cui detto in precedenza ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 22/09/2025 vi risulta una difformità edilizia consistente in:

- vano retrobottega con altezza netta interna pari a circa m 2,21

per tanto l'immobile esaminato è in

**CONTRASTO con le norme edilizie.**

Tale vano determina un incremento di superficie e di cubatura, privo di aperture esterne.

Al fine di rendere conforme lo stesso immobile occorre verificare presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tramonti la possibilità di poter ricorrere o meno all'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01.

**Agibilità del bene**

Agli atti non risulta il certificato di agibilità.

**Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.**

Dal Titolo di proprietà citato in precedenza si rilevano le notizie di cui all'art. 46 del T.U. in particolare:....*che l'immobile oggetto delle convenzioni che precedono è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967 e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi richiedenti rilascio di licenza, concessioni, autorizzazione o pagamento di somme di qualsiasi genere e ciò ai sensi della Legge 47/1985 e successive.*

**Sanatoria Edilizia**

Si ribadisce che per la difformità edilizia riscontrata occorre verificare con gli uffici comunali la possibilità di ricorrere ad un accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/01 art. 36 con i relativi costi.



1,14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

#### CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

**a) Unità immobiliari a destinazione terziaria (negozi, magazzini...)**

1) - locali aventi funzione principale ed accessori a servizio diretto;

2) - accessori a servizio indiretto:  
- se collegati con scala interna

al 50%.

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

**Negozi in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.**

Foglio 15 Particella 23 Sub 1

Foglio 15 Particella 24 Sub 2

Foglio 15 Particella 24 Sub 3

**Superficie netta**

Piano T		mq	71,35;
soppalco	mq 41,60 x 0,50	mq	<u>20,80;</u>
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>92,15</b>

**Superficie lorda**

Piano T		mq	89,00;
soppalco	mq 54,00 x 0,50	mq	<u>27,00;</u>
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>116,00</b>

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$  e  $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

**K**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

$K_1$  (Taglio superficie)

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

$K_2$  (Livello di piano)

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Tramonti e Maiori*, risultando particolarmente difficoltosa e solo alcune hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq:

	Agenzia 1	Agenzia 2
<b>Negozi</b> in P.zza Polvica, - Piano T e soppalco	€ 2.000 ÷ € 2.200	€ 1.800 ÷ € 2.000

Risulta possibile procedere alla media dei valori ricercati; valore di riferimento

adottato:

Immobile	Valore medio
<b>Negozi</b> in P.zza Polvica, - Piano T e soppalco	<b>€ 2.000,00/mq</b>

**VALORI DI STIMA**

***Negozi in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.***

*Foglio 15 Particella 23 Sub 1*

*Foglio 15 Particella 24 Sub 2*

*Foglio 15 Particella 24 Sub 3*

*I Metodo*

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 11);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 11).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 2.000/mq \times 0,95 = € \mathbf{1.900,00/mq}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo**

**mq 92,15.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.900,00/mq \times mq 92,15 = € 175.085,00.$$

### Il Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 18) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** Commerciale. **Tipologia:** negozi.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 830,00/mq lordo e € 1.300,00/mq

lordo; nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2)/4 = 0,275.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 830,00 + (€ 1.300,00 - € 830,00) \times 0,275;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 959,25/mq \text{ lordo.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**                      **mq 116,00.**

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 959,25/mq \text{ lordo} \times mq \text{ lordo } 116,00 = € 111.273,00.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di

stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 175.085,00 + € 111.273,00)/2 = € 143.179,00$$

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 143.180,00.**



**1,15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.**

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.500,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

**1,16) Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Time New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.**

### **LOTTO UNICO**

#### ***Negozi in P.zza Polvica, P. T e soppalco; Tramonti.***

*Foglio 15 Particella 23 Sub 1*

*Foglio 15 Particella 24 Sub 2*

*Foglio 15 Particella 24 Sub 3*

Immobili costituiti da Piano Terra e soppalco sito in Tramonti, P.zza Polvica. Confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con altrui propr; a Sud con P.zza Polvica; a Ovest con altrui propr. Il negozio, di cui un locale dotato di forno, presenta una altezza netta interna variabile da circa m 2,52 a m 2,89 si configura con l'insieme dei locali di mq 71,35. Il soppalco presenta una altezza netta interna di circa m 2,37 con superficie di circa mq 41,60. Sono censiti all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Tramonti, in ditta proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con il

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ,  
precisamente al Fg. 15 part.IIa 23 sub 1 cat. C/1; in ditta  
proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni e 6/12 bene personale,  
precisamente al Fg. 15 part.IIa 24 sub 2 cat. C/1 e al Fg. 15 part.IIa 24 sub 3 cat. C/1.  
Pervenuto con Atto di Donazione e Vendita redatto in data 10/02/2004 dal Notaio Lucia  
Maria Maiorino di cui al Rep. n. 309 Racc. n. 175. Sono presenti le seguenti formalità: 1)  
Iscrizione contro del 11/11/2008 - Reg. Part. 7230 Reg. Gen. 45362 Pubblico Ufficiale  
Maiorino Lucia Maria Rep. 3124/2405 del 03/11/2008 Ipoteca Volontaria derivante da  
Concessione a garanzia di mutuo. 2) Trascrizione contro del 01/07/2025 - Reg. Part. 22871  
Reg. Gen. 28695 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Salerno Rep. 4475 del  
12/06/2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. L'immobile  
presenta una difformità edilizia rispetto al progetto assentito per cui occorre verificare presso  
l'U.T. del Comune di Tramonti di ricorrere o meno all'art. 36 D.P.R. per una S.C.I.A. in  
sanatoria.

**Valore di stima dell'intero € 143.180,00.**

**1,17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.**





Ingressi agli immobili da P.zza Polvica - Tramonti



Ingressi agli immobili da P.zza Polvica - Tramonti



3

immobile con forno di cui al Fig. 15 part. 23 sub 1



4

immobile di cui al Fig. 15 part. 23 sub 1 vista verso l'ingresso





5

negozio di cui al Fig. 15 part.IIa 24 sub 2 e sub 3



6

negozio di cui al Fig. 15 part.IIa 24 sub 2 e sub 3





7

retrobottega (non presente nel progetto assentito)



8

soppalco



Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 02/12/2025

L'esperto  
arch. Giuseppe Bisogno

## ELENCO ALLEGATI

### *Sopralluoghi*

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 22/10/2025.

### *Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Tramonti.*

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di Tramonti.

ALLEGATO 1A.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica - Comune di Tramonti.

### *Dati Catastali*

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 3.....Visura storica Fg. 15 part.IIa 23 sub 1.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale Fg. 15 part.IIa 23 sub 1.

ALLEGATO 5.....Visura storica Fg. 15 part.IIa 24 sub 2.

ALLEGATO 6.....Planimetria catastale Fg. 15 part.IIa 24 sub 2.

ALLEGATO 7.....Visura storica Fg. 15 part.IIa 24 sub 3.

*Rilievo stato dei luoghi*

ALLEGATO 8.....Pianta Piano Terra scala 1:100.

ALLEGATO 9.....Pianta Piano Soppalco scala 1:100.

*Atti Pubblici*

ALLEGATO 10.....Atto pubblico.

*Parametri di stima*

ALLEGATO 11.....Parametri di stima.

*Stato Civile*

ALLEGATO 12.....Estratto certificato di matrimonio.

*Dati Ipotecari*

ALLEGATO 13.....Visura ipotecaria per nominativo.

*Dati Urbanistici*

ALLEGATO 14.....Estratto P.U.T..

ALLEGATO 15.....Estratto P.R.G. e N.T.A.

ALLEGATO 16.....Estratto P.U.C. e Vincoli

*Dati Edilizi*

ALLEGATO 17.....Progetto Assentito.

*Banca dati delle quotazioni immobiliari.*

ALLEGATO 18.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

*Invio perizia alle parti.*

Ricevuta trasmissione pec perizia estimativa allo Studio Legale LaScala&CERVED, avv. Margherita Domenegotti e avv. Benedetto Accarino per il creditore.

Ricevuta trasmissione pec perizia estimativa al procuratore costituito per i debitori.

Scheda sintetica esperto stimatore.