

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 20/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- **PARTE RICORRENTE (Creditore):**

[REDACTED]

- **CONTROPARTE (Debitore):**

[REDACTED]

Esperto incaricato

[REDACTED]

84122 Salerno

Tel:

[REDACTED]

NOVEMBRE 2025

1. PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

- 1.1. Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- 1.2. Descrizione dell'incarico (quesiti);
- 1.3. Verifica della completezza della documentazione;
- 1.4. Descrizione sommaria dei lotti

2. LOTTO UNICO

- 2.1. Introduzione;
- 2.2. Ubicazione e accessibilità toponomastica dei luoghi;
- 2.3. Dati catastali;
- 2.4. Confini Lotto e fabbricati ;
- 2.5. Descrizione stato dei luoghi;
- 2.6. Proprietà e possesso del bene;
- 2.7. Regime patrimoniale del debitore;
- 2.8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica;
- 2.9. Vincoli e oneri gravanti sui fabbricati;
- 2.10. Iscrizioni ipotecarie e visure;
- 2.11. Computo superfici - Dati di consistenza;
- 2.12. Criteri estimativi adottati e Stima;
- 2.13. Determinazione del Valore venale;
- 2.14. Canone di locazione;
- 2.15. Indice degli allegati;
- 2.16. Congedo esperto.

3. RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

4. REPERTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 20/2023

(su istanza del sig. [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED])

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. [REDACTED]

[REDACTED], iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi
della Provincia [REDACTED], residente [REDACTED]

[REDACTED] con studio a [REDACTED] e-mail:
[REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

In data 19/05/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Salerno Dott.ssa Enza FARACCHIO, relativamente all' istanza di cui all' oggetto,
accettando l'incarico in data 22/05/2023 e prestando giuramento di rito

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per attività di
esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato: [REDACTED]
[REDACTED]

1.2. Descrizione dell'Incarico

Dopo la nomina a perito estimatore nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, e dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati. Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c. affida all'esperto stimatore il seguente incarico da svolgersi sulla base del suddetto mandato, con formulazione dei quesiti di seguito indicati:

Quesiti

1.2.3.: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 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;

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;

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 sull'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 questi 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 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. 6.6.01 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. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 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 maggior 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 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 “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. estraiga 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.

Ancora, il g.e. ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

1.3. Documentazione acquisita e organizzazione della relazione periziale

Verifica della completezza della documentazione

(quesito 1,2,3,)

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, nello specifico:

- Certificato Notarile - 2 aprile 2025
- visure planimetrie catastali (foglio 5 p.lla 626 sub. 2, sub 3, sub 4).

Ciò doverosamente premesso, il sottoscritto CTU inoltre procedeva all'integrazione e aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- ▶ Agenzia del Territorio di Salerno - Uffici Catastali reperimento di documentazione catastale attraverso il portale SISTer per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le visure catastali, gli elaborati planimetrici e di mappa. nelle date di luglio 2023 e necessari aggiornamenti in data di ottobre 2025 (*vedi allegati - Cartella D*);
- ▶ Ufficio Tecnico del Comune di Oliveto Citra (SA) per consultazione ed estrazione copia relative alle pratiche edilizie e documenti relativi all 'immobile pignorato (*vedi allegati - Cartella C*); verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare Certificato di Destinazione urbanistica;
- ▶ OMI Istituto presso l'agenzia del Territorio;
- ▶ Ricerche di mercato della zona.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione, secondo l' art. 567 - 2° comma c.p.c. e acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

1.4 Descrizione sommaria dei lotti

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Oliveto Citra (SA) alla [REDACTED] e sono costituiti dai seguenti immobili:

- ▶ **Abitazione** tipo economico al piano T e piano Seminterrato;
- ▶ **Locali adibiti a stalle, pollaio, ricovero per animali, fienile** al piano Seminterrato;
- ▶ **Laboratorio artigianale** al piano T;

comunicanti con la **corte comune**.

L'**Abitazione**, i **Locali adibiti a stalle** e il **Laboratorio artigianale** vengono costituiti come **LOTTO UNICO** in quanto tutte le unità sono comunicanti dalla corte comune.

2. LOTTO UNICO

2.1. Introduzione

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore procedente tramite PEC ed alla parte debitrice tramite raccomandata A/R in data 26/07/2023 (vedi allegato 1,2,3, in cartella A) la data del sopralluogo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, fissata per il giorno 09/08/2023.

In tale data, l'esperto ha constatato che presso l'immobile erano presenti il Sig. [REDACTED], coerede del debitore e suo rappresentante legale, il quale esibiva e chiedeva di acquisire agli atti della procedura il certificato di morte dell'esecutato sig. [REDACTED]. Preso atto di tale circostanza il sottoscritto procede al sopralluogo con una prima ricognizione dei luoghi attraverso i rilievi delle unità immobiliari, sospendendo temporaneamente le operazioni al fine di relazionare al Giudice dell'esecuzione (vedi allegato 2 - Cartella B).

In seguito alla "sospensione per conversione" e pertanto alla ripresa delle Attività di Stima, il sottoscritto prosegue le sue operazioni periziali, comunicando ai rappresentanti legali tramite PEC la data di sopralluogo per un nuovo accesso.

La prima data fissata per il 09.09.2025 è stata rinviata su richiesta del legale rappresentante del debitore; successivamente, in data 07.10.2025, si è potuto accedere ai beni oggetto di esecuzione (vedi allegato 6 "verbale"- Cartella B)

In tale data, l'esperto ha constatato che l'immobile era occupato dalla Sig. [REDACTED], coerede del debitore, inoltre presenti al sopralluogo erano il legale del creditore procedente, a [REDACTED] e il collaboratore del sottoscritto l' arch. [REDACTED].

Si è proceduto pertanto al sopralluogo, con il rilievo della consistenza degli immobili pignorati con l'ausilio di opportuni rilievi metrici oltre che relativo rilievo fotografico (allegato p. 4), riservandosi di verificare successivamente la conformità urbanistica e delle consistenze pignorate. Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari e utili ai fini delle verifiche e valutazioni necessarie ad espletare l'incarico ricevuto e di redigere apposita planimetria di confronto (allegati p 3. 4.)

2.2 Ubicazione e accessibilità toponomastica dei luoghi (quesito 4.)

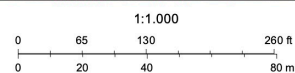
I beni in oggetto sono ubicati nel comune di Oliveto Citra (SA) alla [REDACTED] Hanno accesso dalla strada principale identificata come [REDACTED] attraverso la p.lla confinante 762.



Catasto ortofoto



settembre 18, 2025



I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

LOTTO UNICO

Particella 626 costituente l'intero lotto urbano di 1576 mq sul quale insistono i beni in oggetto e la relativa corte pertinenziale.

- Sub. 2

ABITAZIONE: appartamento al piano terra e al piano sotto strada, distribuito su due livelli piano T e sottostrada:

- Comune **Oliveto Citra**
- Indirizzo **contrada San Sisto 25**
- Foglio **5**
- Particella **626**
- Subalterno **2**
- Piano **Terra e S1**
- Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare)
- Classe **1**
- Consistenza catastale **7,5 vani**
- Superficie catastale **243 mq**
- Rendita catastale **298,25 €**

- Sub. 3

STALLA: locali adibiti a ricovero animali, pollaio, fienile, al piano sottostrada (stesso fabbricato del sub.2):

- Comune **Oliveto Citra**
- Indirizzo **contrada San Sisto 25**
- Foglio **5**
- Particella **626**
- Subalterno **3**
- Piano **S1**
- Categoria **C/6**
- Classe **3**
- Consistenza catastale **86 mq**
- Superficie catastale **118 mq**
- Rendita catastale **66,82 €**

- Sub. 4

LABORATORIO ARTIGIANALE: locali adibito ad attività artigianali, al piano terra, composto da una volumetria principale e un deposito con locale in aderenza:

- Comune **Oliveto Citra**
- Indirizzo **contrada San Sisto 25**
- Foglio **5**
- Particella **626**
- Subalterno **4**
- Piano **T**
- Categoria **C/3**
- Classe **3**
- Consistenza catastale **230 mq**
- Superficie catastale -
- Rendita catastale **498,90 €**

NOTE Verifiche Catastali Esperto

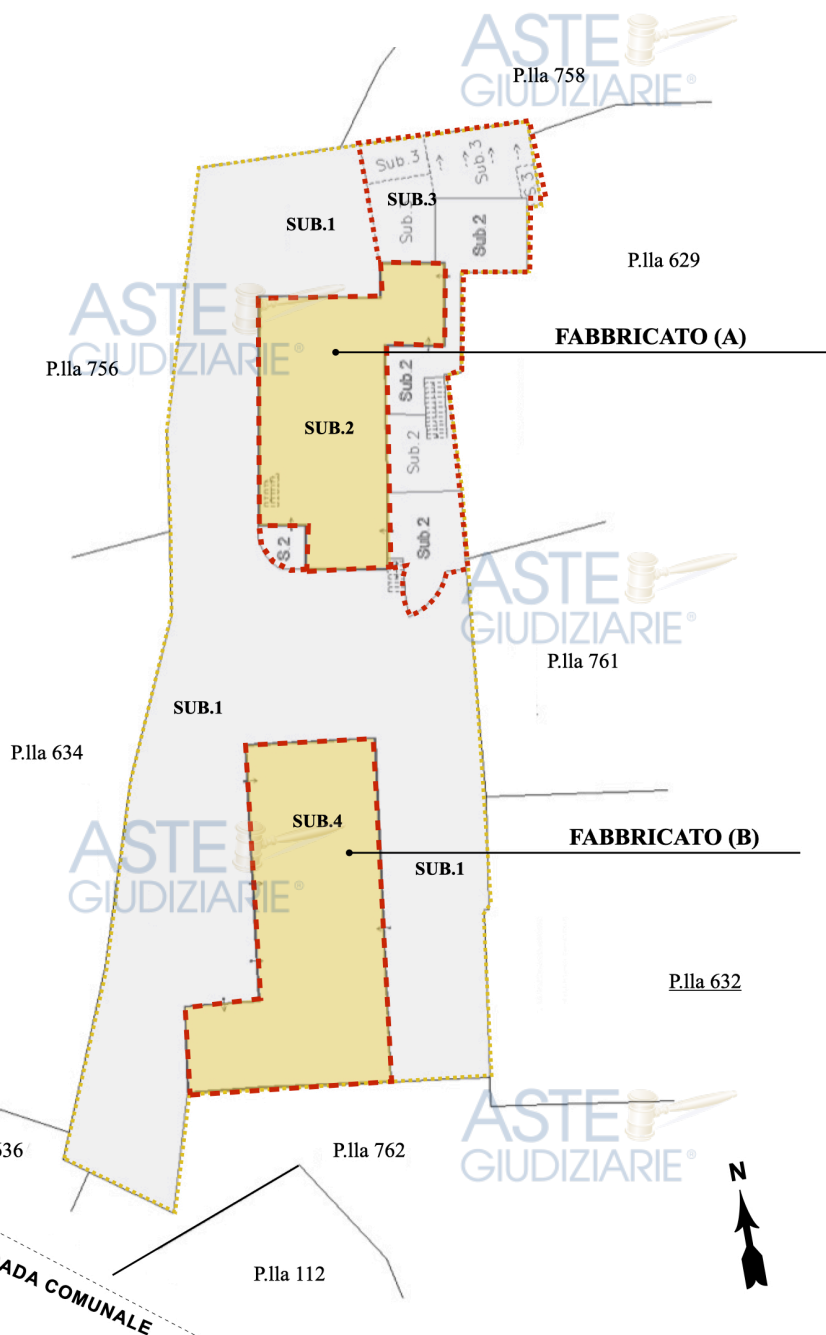
1. Come anticipato nel paragrafo 1.4. (*Descrizione sommaria lotti*): l'Abitazione, i Locali adibiti a Stalle e il Laboratorio Artigianale vengono costituiti come LOTTO UNICO in quanto tutte le unità sono comunicanti dalla corte comune.

2. Al fine di chiarire meglio i successivi passaggi, indicheremo i fabbricati esistenti nel lotto con :

Lettera A, il fabbricato costituito dall' **Abitazione (sub.2)** e dai **Locali adibiti a Stalla (sub.3)**, ubicato a nord del lotto e disposto su due livelli piano terra e sotto-strada.

Lettera B, il fabbricato, costituito dal **Laboratorio artigianale (sub.4)**, posto a distanza sul lato sud di accesso al lotto e disposto su un unico livello, piano terra.

Come indicato nella planimetria di seguito.



3. Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco (in data 09/08/2023 e 07/17/2025). Lo stato di fatto è in buona sostanza coincidente con le planimetrie catastali acquisite e aggiornate. Analizzando l'“Accertamento della proprietà immobiliare” le unità risultano Costituite in data 08/07/2011 Prot. SA0384962 con Tipo mappale n.347196 del 13/06/2011. I dati risultano allineati alle visure storiche, all'elaborato planimetrico, e alle planimetrie dei fabbricati in loco.
4. Per le indagini condotte presso l'ufficio catasto dell'agenzia del territorio attraverso il portale Sister sono stati fatti accessi sia durante la prima fase della perizia (settembre 2023) che successivamente (mese ottobre 2025) per garantire l'aggiornamento catastale delle stesse.
5. Sono state condotte inoltre ulteriori visure storiche per intestatari e per immobili in particolare modo sulle p.lla limitrofe e confinanti necessarie al riscontro delle proprietà e alla verifica edilizia. E dal riscontro sulla proprietà del debitore è stato verificato un nuovo accatastamento in riferimento alla p.lla 632 sub. 1 piani S, T e 1 a dest. “Unità in corso di costruzione”
6. Di fatto dall'esame dei frazionamenti e accorpamenti si è potuto riscontrare che la p.lla 626, oggetto del Lotto pignorato, sia stata in ogni caso generata dalla originaria p.lla 194 destinataria delle concessioni edilizie dell'epoca. Infatti si è potuto risalire al Fabbricato rurale risultante dalla concessione edilizia di ricostruzione la n. 1931/2004, allo stato attuale descritto al foglio 5 p.lla 632 come “Unità in corso di ricostruzione”.

(Vedi allegati Cartella D)

2.4 Confini Lotto

(quesito 4)

Come desunto sia dall'estratto di mappa catastale (aggiornato alla data del 30.10.2025 visura T555809/2/5 allegato 2 cartella D) che dai sopralluoghi e dalla documentazione reperita, i confini del lotto risultano essere i seguenti:

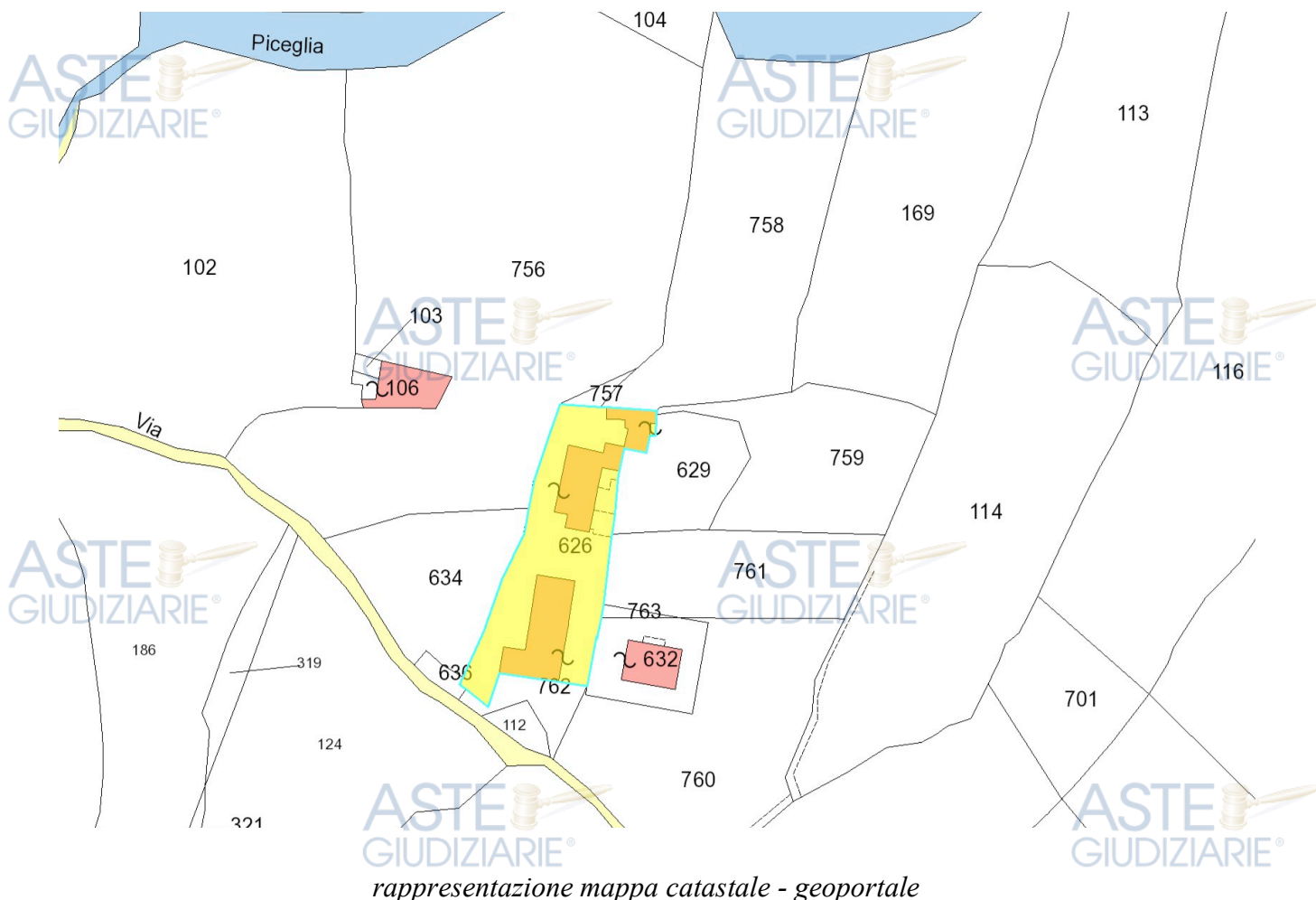
UNITÀ FOGLIO NCT/5, MAPPALE **626** confina:

A SUD: si accede alla pubblica via strada vicinale San Sisto, dalla porzione di particelle confinante della stessa proprietà*;

A NORD e A EST: particelle confinanti (terreni), terrapieno su confine della stessa proprietà*;

A OVEST: particelle confinanti della stessa proprietà* e altri beni*.

** Tutte le proprietà confinanti appartengono al debitore (stesso proprietario) è stato verificando dall'accertamento catastale sugli altri beni confinanti. Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.*



rappresentazione mappa catastale - geoportale

Confini fabbricati

Per quanto riguarda i Confini dalle verifiche delle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati, i confini delle unità immobiliari risultano essere i seguenti:

Unità Abitazione - sub. 2 (al piano terra e piano sottostrada), risulta confinante, per i lati nord, sud, e ovest con la corte condominiale sub.1, sul lato est in parte con i locali del sub.3 e sui confini di altri beni.

Unità locali adibiti a stalla - sub.3 (al piano sottostrada) confinano per più lati con la corte comune sub.1 e l'abitazione, sul lato nord con il terrapieno sui confini del lotto con altri beni.

Unità locale adibito a laboratorio artigianale - sub. 4 (al piano terra) è confinante su tre lati con la corte comune sub.1 e accesso dalla strada vicinale san Sisto, nel lato sud sul muro di confine di altri beni.

2.5 Descrizione Stato dei luoghi

(quesito 4)

Le unità immobiliari oggetto della presente come detto sono ubicate nella zona rurale contrada San Sisto del comune di Oliveto Citra a circa 10 km dal centro urbano.

Costituiscono il Lotto Unico due volumi edificati indicati come A e B dotati di corte comune a cui si accede dalla strada principale attraverso un accesso carrabile sprovvisto di cancello e recinzioni.

Il fabbricato (B) si trova sul confine sud di accesso alla proprietà dalla strada ed è costituito dal laboratorio artigianale (sub. 4) diviso in 3 corpi principali, distribuiti in maniera omogenea e disposti su unico livello. La prima è una volumetria delimitata da due ampi ingressi da cui si accede a un unico vano adibito alle lavorazioni. In aderenza, a quest'ultima, vi è un capannone con una volumetria chiusa su tre lati perimetrali, e copertura in lamiera semplice, adibita probabilmente a deposito. Per ultimo vi è un piccolo locale di deposito posto sul confine del lotto stesso, a cui non è stato possibile accedere.

Le tipologie edilizie di costruzione risultano differenti e di periodi diversi. Il fabbricato principale ha una struttura portante intelaiata in cls armato a travi e pilastri e ha una struttura in muratura mista con copertura in lamiera. Le facciate esterne dell'edificio presentano fenomeni di intonaco ammalorato e distacchi di coprifermo alle strutture. Lo stato di conservazione è mediocre e limitatamente alla sua destinazione d'uso, si presenta senza finiture interne e con una dotazione degli impianti tecnologici parzialmente variati e in discreto stato di conservazione che non rispondono a tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente.

Il fabbricato (A) da cui si accede attraverso la corte è posto a distanza sul lato nord. Costituito dall'Abitazione (sub. 2) e dai Locali adibiti a stalle, pollaio e depositi (sub. 3) è distribuito su due livelli e si sviluppa in maniera disomogenea con terrazze, porticato e piccole corti esclusive sul lato ovest.

All'Abitazione, distribuita su due livelli collegati da scala interna, si accede dal piano terra attraverso il portico di ingresso dove troviamo un disimpegno, cucina pranzo, quattro camera da letto, due bagni, terrazzi a livello con corte esclusiva, inoltre è composta da un piano seminterrato adibito a ripostiglio, locale dispensa, accessorio, cantina, cucina e portico con scala esterna.

I Locali adibiti a stalle con annesso pollaio, porcile e deposito fienile si trovano al piano seminterrato indicato come sottostrada.

La tipologia edilizia presenta differenti periodi di costruzioni tra la struttura principale e le parti annesse quali terrazzi a livello. Dal sopralluogo si è potuto notare che il fabbricato si presenta in uno stato d'uso alquanto precario, dal punto di vista strutturale nelle parti interne sono state riscontrate grosse lesioni sulla muratura portante con uno stato di conservazione fatiscente. Gli intonaci esterni risultano in cattivo stato d'uso così come parti di finitura esterna. I pavimenti gli infissi e i rivestimenti interni della piano abitativo sono di scarsa qualità ma in buono stato.

Vedi allegato 2 Rilievo fotografico.

In continuità al lotto lungo la strada, il terreno confinante con la to ovest del lotto in cui è presenta un fabbricato in costruzione risulta catastalmente identificata come foglio 5 mappale 632 sub 1

2.6 Proprietà e possesso del bene

(quesito 5. - quesito 6. - quesito 7)

Proprietà del bene

I beni pignorati sono di esclusiva proprietà del debitore sig. [REDACTED] nato a Oliveto Citra (SA) [REDACTED] pervenuti in virtù di atto di donazione e contestualmente di cessione a rogito del notaio [REDACTED] del 19 luglio 1973 [REDACTED] registrato a Eboli [REDACTED] al n.2597 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data [REDACTED] ai nn. 20651/18070. (*Allegato 5 Cartella A*)

L'atto, riportato, risulta presente nella documentazione dei titoli edilizi richiesti agli atti presso l'ufficio Tecnico Comunale per la verifica urbanistica, di seguito descritta (*Cartella C*).

Divisibilità del bene

Da quanto sopra riportato e dalle verifiche ad oggi acquisite i beni in oggetto non risultano in comproprietà essendo il sig. [REDACTED] pieno ed unico proprietario degli stessi.

Stato di possesso del bene

Alla data dei sopralluoghi effettuati il 9 agosto del 2023 e il 7 ottobre 2025 l'immobile risulta occupato dal figlio del proprietario il sig. [REDACTED] così come dichiarato dallo stesso non risultando inoltre contratti di locazione.

Verifici, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oliveto Citra e successivamente alla richiesta dei certificati ed accesso agli atti del [REDACTED] (*cfr. allegato 11/a*) la scrivente entra in possesso di CDU certificato di destinazione urbanistica Prot. N.12281 del 10-09-2025 nel quale si certifica che i terreni al foglio n. 5 p.lla 626 oggetto della presente e la p.lla 762 (a confine di accesso) per i quali è stata fatta richiesta non risultano inseriti negli elenchi degli usi civici del Comune.

Questo verificato anche ai fini catastali dove si precisa che dalle consultazioni Catastali effettuate attraverso il portale SISTer, di verifica storica rispetto al Catasto Terreni, sia per quanto riguarda la particella 626 sulla quale insiste il lotto e sia sulla particella di provenienza, al momento della presente, non si è riscontrato nessun tipo di uso civico o livello gravante sulla stessa.

(*Allegati visure storiche Cartella D*)

2.7 Regime patrimoniale del debitore

(quesito 9.)

- Il debitore risulta deceduto, visto il registro degli atti di morte [REDACTED] 1 rilasciato dal Comune di Oliveto Citra in data [REDACTED] e presentato dal [REDACTED] in occasione del sopralluogo del 09/08/2023.
- Agli atti del presente procedimento risulta depositato lo Stato di Famiglia del De Cuius, utile ai fini della completa identificazione dei soggetti interessati e della ricostruzione delle situazioni familiari rilevanti ai fini della stima dei beni

2.8 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

(quesito 13.riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ...)

Verifica urbanistica

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 20/2023, sito in contrada S. Sisto n.25, costituente l'intero lotto urbano sul quale insistono l'unità immobiliare laboratorio artigianale, l'unità abitativa e i depositi è individuato nel vigente P.R.G. del Comune di Oliveto Citra (SA) in **Zona Agricola Semplice** E4, in cui sono destinate prevalentemente attività dirette o connesse con l'agricoltura, per cui in essa sono consentite costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo, residenze ed attrezzature per l'agricoltura, dove i parametri urbanistici indicati ne hanno definito la densità edilizia massima consentita.

Titoli edilizi

Dagli accertamenti fatti presso il Comune di Oliveto Citra - Ufficio Tecnico Comunale, sugli atti di richieste di autorizzazione edilizia intestati all proprietà, il tecnico ha potuto constatare la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- g. **Concessione Edilizia n. 438 del 18/07/1987 prot. 6459** per la Ricostruzione di Fabbricato rurale Adibito a deposito agricolo - concessione contributo L.219/1981;
- h. **Permesso di costruzione n.1931 del 07/06/2004 prot. 7124** Fabbricato rurale - ricostruzione totale dell' Unità abitativa e ricostruzione sole opere strutturali del Deposito agricolo - concessione contributo L.219/1981;
- i. **P.D.C. di Variante n. 1952 prot. 14608 del 13/12/2004** Variante planimetrica su progetto di ricostruzione di fabbricato rurale e annessi P.D.C. concessione n.1931 del 07/06/2004 prot. 7124 L. 219/81 e successive;
- j. **P.D.C. n.28 del 09/11/2006 prot. 11860** Permesso di Costruire per la realizzazione di un porticato con destinazione residenza e annessi agricoli.

Dalle indagini effettuate sono state fatte ulteriori richieste di accesso agli atti (integrativa a quelle precedenti di rilascio), aventi per oggetto il p.d.c. 1931/2004 (p.2). In particolare è stata fatta richiesta per presa visione e copia degli atti riguardanti la documentazione completa di Richiesta e Deposito del progetto esecutivo (n.6818 del 29/05/1986) con la completezza degli allegati grafici di stato di fatto e progetto (art.9,10 L.219/81).

In data 02/10/2025 si è concluso il procedimento di accesso agli atti con la presa visione ed estrazione di:

- Stralcio perizia giurata n.0599 del 30.06.88;
- Rilevo dello Stato di Fatto n.672 del 05.02.90;
- Atti tecnici integrativi prot.5100/2004 - aggiornamento costi - planovolumetrico progetto;
- Comunicazione di fine lavori n.2297 del 20.02.2006;
- Decreto revoca del contributo n.6439 del 12.06.2006 - revoca parte ancora non liquidata.

Non risultano agli atti d'ufficio ulteriori dichiarazioni di agibilità per i beni in oggetto.

Verifica regolarità edilizia

Dalla verifica e ricerca della documentazione acquisita sulle concessioni edilizie dei fabbricati presenti sul lotto e grazie ai disegni allegati di ricostruzione è stato possibile stabilire la conformità edilizia del bene procedendo mediante un'analisi distinta dei singoli manufatti esistenti sul lotto

Pertanto, ai fini della verifica di conformità edilizia e urbanistica, nonché per una più chiara comprensione dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere alla distinzione dei manufatti costituenti l'intero lotto, secondo quanto dettagliato al paragrafo 2 della presente relazione:

Lettera A, il fabbricato costituito dall' Abitazione sub.2 e dai Locali adibiti a Stalla sub.3

Lettera B, il fabbricato, costituito dal Laboratorio artigianale sub.4

➔ **Il fabbricato contrassegnato con la lettera (A)** è stato realizzato in forza del **Permesso edilizio n.1931 del 07/06/2004 (punto b.)** per la ricostruzione post-sismica ai sensi della L. 219/1981, relativa a un fabbricato rurale preesistente danneggiato dal sisma. Legittimando, pertanto, la ricostruzione totale dell'unità abitativa e ricostruzione per le sole opere strutturali del deposito agricolo con concessione di contributo.

Tale titolo edilizio prevedeva la ricostruzione della sua consistenza, subordinatamente alla demolizione del fabbricato originario danneggiato dal sisma quale condizione essenziale per il rilascio della concessione e per l'ottenimento del relativo contributo.

Agli atti risulta la Certificazione di Ultimazione lavori n.2297 del 20.02.2006 che attesta la fine lavori e completamento dell'esecuzioni.

Dalle verifiche in loco e dal confronto della documentazione acquisita sui titoli edilizi (progetto depositato, stato di fatto stato di progetto, planovolumetrico e atti integrativi) e quella catastale si rileva che il nuovo fabbricato è stato realizzato (ad oggi al foglio 5 p.lla 632 confinante a ovest con il bene), ma il fabbricato originario non è stato demolito, risultando tuttora presente sul lotto. Di conseguenza, il titolo edilizio risulta decaduto, poiché non è stata rispettata la condizione essenziale alla base della concessione.

Alla luce di quanto sopra, **il fabbricato (A) risulta privo di legittimazione urbanistica ed edilizia**, configurandosi come intervento abusivo e non sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001.

La mancata demolizione del fabbricato originario comporta inoltre la doppia consistenza edilizia sul territorio, situazione non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, poiché in contrasto con le disposizioni urbanistiche e con le condizioni del titolo autorizzativo.

La permanenza del manufatto sul territorio comporta che qualsiasi regolarizzazione urbanistica non è possibile, e pertanto l'abbattimento totale o parziale del fabbricato rappresenta l'unico strumento per riportare lo stato dei luoghi in conformità con le previsioni urbanistiche e con le disposizioni del titolo decaduto.

Dal Punto di vista della Regolarità Catastale tale difformità, derivante da un'opera priva di titolo, ai fini catastali non è regolarizzabile fino all'eventuale definizione della legittimità urbanistica.

In sintesi, alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, si conclude che:

- il fabbricato, costituente il lotto, indicato con lettera (A) oggetto di stima è stato realizzato in virtù di concessione edilizia post-sismica rilasciata ai sensi della L. 219/81,
- ma non è stata rispettata la condizione di demolizione del preesistente,
- pertanto il titolo risulta decaduto e l'opera priva di legittimazione edilizia,
- l'immobile non è sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001,
- conseguentemente, l'intervento è da considerarsi abusivo e insanabile, fatto salvo l'eventuale intervento dell'Amministrazione per la demolizione o regolarizzazione mediante nuova istanza edilizia ove consentita.

➡ **Il fabbricato contrassegnato con la lettera (B)** è stato realizzato in conformità alla **Concessione edilizia n. 438/1987 (punto a.)** rilasciata ai sensi della normativa vigente, relativa alla ricostruzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo, e successivamente revisionata con aggiornamento progettuale.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione progettuale depositata e i grafici rilevati, **il manufatto risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio rilasciato** e alle disposizioni urbanistiche vigenti per quel che riguarda la sua volumetria principale.

Si rileva tuttavia **una difformità parziale**, costituita dalla presenza di una tettoia addossata al corpo principale con una consistenza volumetrica determinata dalla muratura perimetrale e dalla parte di deposito chiuso, non previste nel progetto autorizzato e non sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001, poiché in contrasto con le disposizioni urbanistiche.

Pertanto, la tettoia, il piccolo deposito e parte della muratura dovrà essere demolita al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'opera, con conseguente onere economico per le opere di demolizione e smaltimento dei materiali derivanti.

A seguito della rimozione della tettoia, il fabbricato potrà considerarsi pienamente conforme al titolo edilizio originario e alle previsioni urbanistiche vigenti.

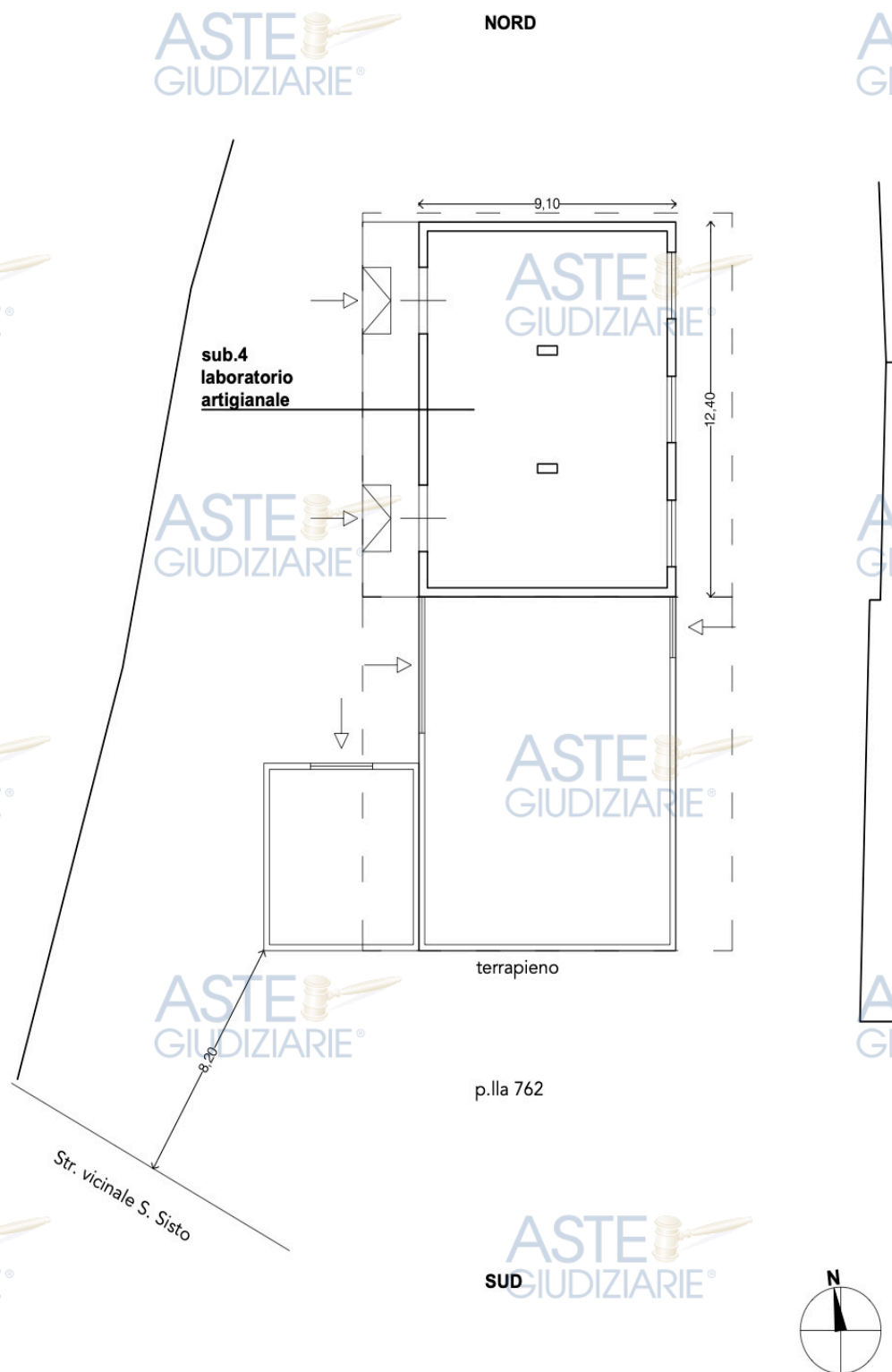
In sintesi, alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, si conclude che:

- il fabbricato, costituente il lotto, indicato con lettera (B) oggetto di stima **è stato realizzato legittimamente in conformità al titolo edilizio rilasciato** e alla documentazione progettuale approvata,
- **risulta conforme allo stato autorizzato la sua volumetria principale**, ad eccezione di **difformità parziale**, costituita dal corpo in aderenza non prevista nel progetto originario e **non sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001**,

Le Spese possono essere così ripartite:

Spese di demolizione: 5.000,00 €

Spese diritti catastali variazione planimetrica e onorario : 600,00 €



2.9 Vincoli e oneri gravanti sui fabbricati

(quesito 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso ...)

Fabbricato (A)

Stato urbanistico: Privo di legittimità; titolo decaduto.

Vincoli / limitazioni: Vincolo edificatorio sostanziale, con obbligo di demolizione totale o parziale; impossibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Oneri a carico dell'acquirente: Demolizione e smaltimento dei materiali derivanti; eventuali aggiornamenti catastali e spese tecniche per ripristino dello stato legittimo.

Note: La situazione di abusività limita l'attitudine edificatoria; nessuna sanatoria è possibile.

Fabbricato (B)

Stato urbanistico: Legittimo e conforme al titolo edilizio rilasciato.

Vincoli / limitazioni: Difformità parziale costituita da tettoia addossata al corpo principale, non prevista nel progetto originario e non sanabile.

Oneri a carico dell'acquirente: Demolizione tettoia (€ 4.000) e variazione catastale con spese tecniche (€ 2.000), totale stimato € 6.000.

Note: Dopo la rimozione della tettoia, il fabbricato sarà pienamente conforme al titolo edilizio originario e potrà essere utilizzato secondo le previsioni del titolo.

Inoltre dal Certificato di destinazione urbanistica (CDU Prot. N.12281 del 10-09-2025) dal quale si certifica che gli immobili al foglio 5 particella 626 ricadono:

- ▶ in **Zona E4** - "Zona Agricola Semplice" - Piano Regolatore Generale vigente con i relativi parametri urbanistici restrittivi;
- ▶ nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico risulta:
 1. area a pericolosità potenziale PUtr3;
 2. parte area a rischio frana potenziale Rut4Con interventi consentiti come da norme di attuazione del Piano Stralcio;

2.10 Iscrizioni ipotecarie e visure

(Quesito 11. 12.)

Dalle ricerche effettuate risulta sul bene, le uniche formalità accertate sono quelle relative dall'ispezione Ipotecaria (*cfr. allegato 15*) rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno (Ispezione n. T109083 del 11/11/2025) nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 10/11/2025 e riportata nel certificato notarile.

- TRASCRIZIONE del 16/01/2023 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 9468/2022 del 14/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

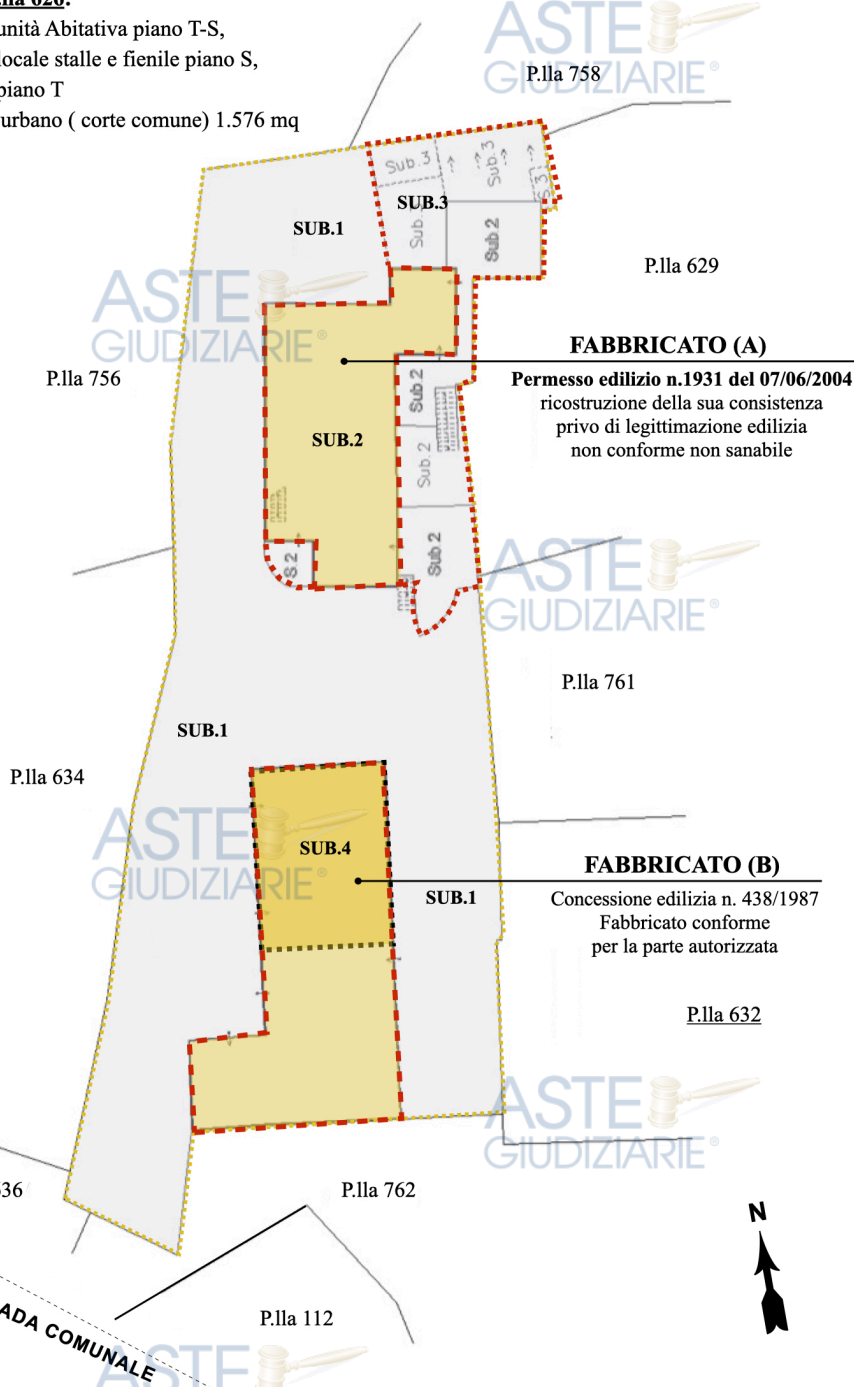
Nota disponibile in formato elettronico

Inoltre non essendoci più proprietari di unità immobiliari distinte all'interno dello stesso edificio, non vi è disciplina del condominio

Come già accennato nella verifica catastale le indagini sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – per quanto attiene visure catastali, planimetria e stralci dei fogli di mappa (cartella D) e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Salerno, Servizi ipotecari, per quanto attiene le visure ipotecarie per immobile riferite all'ultimo ventennio dalla data di conferimento incarico.

Foglio 5 p.lla 626:

- sub.2** A/4 unità Abitativa piano T-S,
- sub.3** C/6 locale stalle e fienile piano S,
- sub.4** C/3 piano T
- sub.1** ente urbano (corte comune) 1.576 mq



FABBRICATO (A)

Permesso edilizio n.1931 del 07/06/2004
ricostruzione della sua consistenza
privo di legittimazione edilizia
non conforme non sanabile

FABBRICATO (B)

Concessione edilizia n. 438/1987
Fabbricato conforme
per la parte autorizzata

2.11 Computo superfici e Dati di consistenza

(quesito 14.)

In considerazione di quanto desunto dalla verifica edilizia per quanto riguarda la Stima del valore del bene non sono state prese in considerazioni le superfici inerenti al fabbricato (A) e cioè il sub. 2 unità abitativa e il sub. 3 Locale adibiti a stalla.

Pertanto ai fini del calcolo di stima sono stati presi in considerazione le consistenti riguardanti:

- **Il fabbricato laboratorio artigianale** unità immobiliare sub. 4
- **Corte esclusiva pertinenziale** sub. 1

Da cui ricaviamo i dati di superficie secondo il rilievi effettuati e le verifiche dimensionali:

- **Unità principale - Fabbricato: 113,00 mq**
- **Corte esclusiva pertinenziale: 1.576,00 mq - 380,00 mq = 1.956,00 mq*** *La superficie della corte in quanto ente urbano è stata aggiornata aggiungendo la quota di superficie lorda di occupazione del Fabbricato (A) costituente la corte e cioè di 380,00mq,*

La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale dell'unità immobiliare, comprensiva di murature esterne ed interne, ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso dei vari ambienti.

Tali coefficienti vennero introdotti dalla Legge 392/78 e sono stati ripresi ed aggiornati dal D.P.R. n. 138/98 e dalla norma UNI 10750/2005 con piccole ed influenti variazioni.

Nella determinazione della superficie convenzionale, l'esperto, ha ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di destinazione che seguono, in accordo con la bibliografia tecnica vigente:

- A. 1,00 per la superficie a destinazione principale;
- B. 0,25 per pertinenze non comunicanti
- C. 0,30 per la superficie dei portici, balconi e delle terrazze a livello fino a 25 mq;
- D. 0,10 per giardini, corti esclusive fino al valore di A. e 0,02 per l'eccedente;

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguita prendendo in considerazione le superfici lorde moltiplicate per i coefficienti di merito (in questo caso A e D):

	Calcolo Mq			coeff.	Superficie commerciale MQ
Laboratorio artigianale	113,00		113,00	1,00	113,00
Corte esclusiva pertinenziale	1.576,00	380			
Corte esclusiva aggiornamento superficie		1.956,00	113,00	0,10	11,30
		1.843,00	1.843,00	0,02	36,86
Superficie commerciale TOTALE					161,16

2.12 Criteri di Stima adottati e stima

(quesito 14.)

Il sottoscritto, esperto ha provveduto alla **determinazione del più probabile valore di mercato** in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali la destinazione d'uso, l'ubicazione, lo stato di conservazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva. Nella ricerca del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo con il **procedimento di stima per confronto diretto**. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili ricercando il loro valore più probabile rapportandolo al parametro di confronto superficie lorda al mq. Eseguendo così gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Fonti di informazione

I valori unitari per beni immobili simili sono stati determinati da:

- ▶ indagini indirette di mercato delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2025 (OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- ▶ indagini presso le agenzie di intermediazione immobiliari della zona.

Zona OMI R1 residenziale extra urbana semestre 2025/1 Comune di OLIVETO CITRA (SA)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: OLIVETO CITRA
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUN
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	370	500	L	1	1,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	485	L	,8	1,2	L
Box	Normale	325	370	L	1,4	1,5	L
Ville e Villini	Normale	485	610	L	1,4	1,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Dai prezzi di mercato rilevati da indagini dirette presso le agenzie di intermediazione, scartando opportunamente i valori anormali (troppo bassi e troppo alti e dai prezzi rilevati) e dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio, per la zona e tipologia in questione, pari a:

Valori di Mercato rilevati

DESCRIZIONE	VALORE (€ / mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	325,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	370,00
Valore medio unitario OMI	348,00
Valore medio unitario stimato (Agenzie Immobiliari)	425,00

Nella tabella è stato scelto il Valore medio di mercato OMI, desunto dalla media tra il valore massimo ed il valore minimo indicati dall'Agenzia delle Entrate durante il semestre 1 anno 2025.

Inoltre è stato scelto il valore medio unitario stimato per confronto diretto con tipologie di immobili simili per tipologia ed ubicazione desunto dalla media dei prezzi di mercato delle Agenzie immobiliari rilevate in zona.

La media dei valori si moltiplica per la superficie e per i coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In questo caso vista la destinazione d'uso dell'immobile e la tipologia in questione, per le quali non risulta significativo l'indicazione del dato secondo lo stato conservativo, non sono stati presi in considerazione i coefficienti di differenziazione.

Valore medio di mercato OMI X superficie commerciale = Vm €

Valore medio per confronto diretto agenzie X superficie commerciale = Vc €

		(€ / mq)	Sup. commerciale /mq	VALORE €
Vm	Valore medio di mercato OMI	348,00	161,16	56.083,68
Vc	Valore per confronto diretto	425,00	161,16	68.493,00

2.13 Determinazione del Valore venale

(quesito 14.)

Il valore venale V_f rappresenta, pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite descritto, in formula risulta:

$$V_f = (V_m + V_c) / 2$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_f = (\text{€ } 56.083,68 + \text{€ } 68.493,00) / 2 = \text{€ } 62.288,34$$

in cifra tonda il valore stimato è 62.300,00 €

Alla luce di quanto rilevato ed affermato, nelle condizioni sopra descritte e dalle indagini esperite, il sottoscritto esperto Arch. Alessia Carucci è pervenuto alla conclusione che **l'immobile oggetto di stima**, ubicato nel Comune di Oliveto Citra (SA), in contrada San Sisto, unità immobiliare sub. 4 laboratorio artigianale e corte di pertinenza ha:

un VALORE FINALE pari a 62.300,00 € (sessantaduemilatrecento/00 euro)

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da richieste. del G.E. (min.15%): - 9.345,00 €
- Spese tecniche di demolizione e regolarizzazione catastale: - 5.600,00 €
- arrotondamento: 15.000,00 €

**Pertanto il Valore del bene al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova è pari a: 47.300,00 €**

Valore FINALE al netto delle decurtazioni pari a 47.300,00 € (quarantasettemilatrecento/0 €)

2.14 Canone di locazione

(Quesito 8.)

Per la determinare del più probabile canone di locazione sono stati presi in considerazione la media dei valori di riferimento OMI (minimo e massimo 1° semestre 2025) euro a mq per mese non avendo altro riferimento in zona come stima diretta, moltiplicandolo per la superficie di riferimento:

DESCRIZIONE	VALORE (€ / mq)
Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie L	
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	1,40
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	1,50
Valore medio stimato	425,00

Valore OMI min. 1,40 - valore OMI max 1,50

$1,40 + 1,50 / 2 = 1,45 \text{ €/mq x mese} \times \text{Superficie Lorda mq} = 1,45 \times 161,00 \times 12 = 2.800,00 \text{ €/anno}$

2.16 INDICE DEGLI ALLEGATI

ALL. 3. RIEPILOGO - DESCRIZIONE FINALE- planimetria

Quesito 16. di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf;

ALL.: 4. REPERTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito 17. Estragga 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;

CARTELLA A

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell 'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell 'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Verbale di conferimento Incarico (11.05.2023);

ALLEGATO 3: Accettazione Incarico (19.05.2023);

ALLEGATO 4: Prosecuzione operazioni di stima;

ALLEGATO 5: Documentazione notarile;

CARTELLA B

ALLEGATO 1: Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al debitore e al rappresentante legale del creditore pignorante a mezzo PEC del 26.07.2023;

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 09.08.2023; Certificato di morte del debitore.

ALLEGATO 3: Comunicazione data sopralluogo, ai rappresentante legali del debitore e creditore a mezzo PEC del 05.09.2025;

ALLEGATO 4: Istanza di proroga del 23.09.2025;

ALLEGATO 5: Comunicazione data sopralluogo, ai rappresentante legali del debitore e creditore a mezzo PEC del 26.09.2025;

ALLEGATO 6: Verbale di sopralluogo del 7.10.2025;

CARTELLA C

ALLEGATO 1: Accesso agli atti richiesta documentazione presso L'ufficio tecnico Comunale di Oliveto Citra del 28 luglio 2023;

ALLEGATO 2: Accesso agli atti richiesta documentazione presso L'ufficio tecnico Comunale di Oliveto Citra del 10.09.2025;

ALLEGATO 3: Accesso agli atti richiesta documentazione presso L'ufficio tecnico Comunale di Oliveto Citra del 01.10.2025;

ALLEGATO 4: Concessione Edilizia n. 438 del 18/07/1987 prot. 6459 per la Ricostruzione di Fabbricato rurale Adibito a deposito agricolo - concessione contributo L.219/1981;

ALLEGATO 5: Permesso di costruzione n.1931 del 07/06/2004 prot. 7124 Fabbricato rurale - ricostruzione totale dell 'Unità abitativa e ricostruzione sole opere strutturali del Deposito agricolo - concessione contributo L.219/1981;

ALLEGATO 6: P.D.C. di Variante n. 1952 prot. 14608 del 13/12/2004 Variante planimetrica su progetto di ricostruzione di fabbricato rurale e annessi P.D.C. concessione n.1931 del 07/06/2004 prot. 7124 L. 219/81 e successive;

ALLEGATO 7: P.D.C. n.28 del 09/11/2006 prot. 11860 Permesso di Costruire per la realizzazione di un porticato con destinazione residenza e annessi agricoli;

ALLEGATO 8: CDU certificato di destinazione urbanistica Prot. N.12281 del 10-09-2025;

ALLEGATO 9: Atti Integrazione alla richiesta di concessione n.6818 29/05/1986 art.9,10 L.219/81 ;

ALLEGATO 9: Atti Integrazione alla richiesta di concessione n.6818 29/05/1986 art.9,10 L.219/81 planovolumetrico progetto ante opera e post operam;

ALLEGATO 10: Stralcio perizia giurata e progetto sdf ;

ALLEGATO 11: Comunicazione ultimazione lavori del 20 08 2006;

ALLEGATO 12: Decreto revoca contributo saldo del 12.06.2006.

CARTELLA D

ALLEGATO 1: Accertamento della proprietà immobiliare urbana P.LLA 626 Elenco subalterni PROTOCOLLO SA0384962 2011_08.07.2011

ALLEGATO 2: Visura attuale sintetica per soggetto_debitore;

ALLEGATO 3: Mappale foglio 5 p.lla 626;

ALLEGATO 4: Catasto Fabbricati Visura storica f. 5 alla 626 sub. 2;

ALLEGATO 5: Catasto Fabbricati Visura storica f. 5 alla 626 sub. 3;

ALLEGATO 6: Catasto Fabbricati Visura storica f. 5 alla 626 sub. 4;

ALLEGATO 7: Catasto Fabbricati Visura storica f. 5 alla 626 sub. 1;

ALLEGATO 8: Catasto Terreni Visura Storica Ente urbano corte p.lla 626;

ALLEGATO 9: Elaborati planimetrici sub, 2, 3, e 4

ALLEGATO 10: Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco subalterni PROTOCOLLO SA0384962 2011_08.07.2011

ALLEGATO 11: Mappale foglio 5 p.lla 762;

ALLEGATO 12: Catasto Terreni Visura Storica p.lla 762;

ALLEGATO 13: Visura storica per soggetto_debitore del 20.07.2023;

ALLEGATO 14: Visura storica per soggetto_debitore del aggiornamento 16.09.2025;

ALLEGATO 15: Accertamento della proprietà immobiliare urbana P.LLA 632 Elenco subalterni PROTOCOLLO SA0053378 2024_20.03.2024.

ALLEGATO 16: Ispezione n.T109083 del 11/11/2025;

ALLEGATO 17: Agenzia del territorio Banca dati quotazioni immobiliari OMI Anno 2025 Semestre 1.

APPENDICI:

- Calcolo Onorario
- Ricevute Raccomandate A/R
- Ricevute spesa spese diritti Ispezione n.T109083
- Fattura n.7 del 10.08.2023. Conferimento incarico C.T.U, Anticipo Bonifico di pagamento del creditore procedente [REDACTED]

2.16 CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto Unico come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

L' Esperto incaricato

Arch.

Salerno

Tel: