



# TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

ASTE GIUDIZIARIE

CONCLUSIVA depositata

Procedura Esecutiva promossa	BCC NPLS 2020 S.R.L.
Esecutata.....	OMISSIS
R. G. Esec. N. ....	<b>65/2024</b>
Custode Giudiziario .....	Dott.ssa Feola Federica
Udienza modalità di vendita .....	09.07.2025

## CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE



16 maggio 2025

L'Esperto  
Dott. Ing. Domenico Apa



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



**INDICE**

<b>1) PARTE EPIGRAFICA</b>	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	<b>Pag. 04</b>
<b>2) PARTE DESCRITTIVA</b>	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	<b>Pag. 07</b>
<b>3) PARTE VALUTATIVA</b>	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	<b>Pag. 09</b>
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	<b>Pag. 09</b>
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	<b>Pag. 15</b>
Quesito 3 – Corrispondenza dati	<b>Pag. 18</b>
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	<b>Pag. 18</b>
Quesito 5 – Strumento urbanistico	<b>Pag. 19</b>
Quesito 6 – Regolarità edilizia	<b>Pag. 20</b>
Quesito 7 – Formazioni lotti	<b>Pag. 22</b>
Quesito 8 – Quote o divisibilità	<b>Pag. 22</b>
Quesito 9 – Occupazione immobile	<b>Pag. 23</b>
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	<b>Pag. 24</b>
Quesito 11 – Vincoli	<b>Pag. 24</b>
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	<b>Pag. 26</b>
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	<b>Pag. 29</b>
<b>4) PARTE RIASSUNTIVA:</b> Esposizione in forma sintetica	<b>Pag. 30</b>
Conclusioni	<b>Pag. 31</b>



**ALLEGATI:**

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	RILIEVO METRICO
04	RILIEVO GRAFICO
05	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E SCHEDA PLANIMETRICA)
06	GRAFICO DIFFORMITÀ CATASTALE
07	CARTOGRAFIE
08	CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATA (MINORENNE)
09	CERTIFICATO DI RESIDENZA MADRE ESECUTATA
10	CERTIFICATO STATO CIVILE ED ESTRATTO MATRIMONIO PADRE ESECUTATA
11	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
12	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTI DI LOCAZIONE
13	TITOLO DI PROVENIENZA
14	TITOLI DI PROVENIENZA PRECEDENTI
15	VISURE IPOTECARIE
16	BORSINO IMMOBILIARE
17	TITOLI EDILIZI
18	S.C.I.A. DI FRAZIONAMENTO PROT. 29065 DEL 26/10/2012
19	GRAFICO DIFFORMITÀ URBANISTICA
20	ATTESTAZIONE TRASMISSIONE COPIA ALLE PARTI



**1) PARTE EPIGRAFICA**

*Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, con Decreto di Nomina Ausiliari del 20 gennaio 2025 del *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*, veniva nominato come Esperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° 65/2024 del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 30 gennaio 2025. Nell'udienza stabilita, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA* che pone al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, **ai sensi della Legge 5.8.78 n. 457 e della Legge 17.2.92 n. 179 e con le conseguenze di cui alla Legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;**
- 12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla propria copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressanti di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

### ✓ LE PARTI

Ruolo	Parte / Credito	Difensore e PEC
Creditore procedente	BCC NPLS 2020 S.R.L. € 127.459,54	Avv. Forino Fabio <i>f.forino@avvocatinocera-pec.it</i>
Esecutata	OMISSIS	-

Si precisa che l'esecutata è minorenni (nata il 27/07/2016). Gli esercenti della potestà genitoriale della debitrice sono:

- Sig. **OMISSIS**, (debitore) nato ad Agropoli il 09/02/1982 che si è costituito nella presente procedura e rappresentato **dall'Avv. Vitagliano Carmine** (*carminevitagliano@puntopec.it*);
- Sig.ra **OMISSIS**, nata ad Agropoli il 06/12/1981, non costituita.

### ✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Feola Federica ( [federicafeola@pec.it](mailto:federicafeola@pec.it) )



## 2) PARTE DESCRITTIVA

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

➤ **Unico accesso** (Allegato 01), in data **12 febbraio 2025** alle ore 15:30 nel Comune di Agropoli (SA) in Viale Risorgimento c/o SS 267 n° 77 ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul posto è presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Feola Federica, il sig. OMISSIS (debitore e padre dell'esecutata) e la sig.ra OMISSIS in qualità di amministratrice della società occupante del cespite pignorato "OMISSIS" p. IVA: OMISSIS.

Letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato che risulta adibito a negozio che svolge l'attività di parrucchiere per uomo e donna.

L'immobile risulta occupato senza titolo così come dichiarato dall'amministratrice della società occupante.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 16:20.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate sportello di Agropoli**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Agropoli (SA), l'ufficio Anagrafe di Castellabate (SA), gli uffici del notaio Fasano Matteo e l'Archivio notarile di Salerno.**



Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

### ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Piena proprietà ed esclusiva proprietà in ragione dell'intero:

1. Negozi sito in Agropoli (SA), alla via Risorgimento riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio **41**, particella **39**, subalterno **61**, Categoria C/1.



### 3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

#### QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Pag. 9 a 31

○○○

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **25/09/2024** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **25/09/2024** (lo stesso giorno) quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma successivamente modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che ha ridotto tale intervallo di tempo da 120 giorni a 60 giorni).

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "Riforma Cartabia", modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale



data e che ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 08 e 26 /08/2024, la stessa **rientra** nella Riforma Cartabia.

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

**2. Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 20/09/2024 si evince che, nel ventennio preso in esame, alla data 19/09/2024, sul bene oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** nn. 41713/5499 del 27/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/10/2016 numero di repertorio 56945/32148 Notaio Fasano Matteo sede Salerno. A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI SOCIETA' COOPERATIVA Sede Moio della Civitella (SA) Codice Fiscale 03685090650 (Domicilio ipotecario eletto Moio della Civitella via Municipio s.n.) contro OMISSIS nato il 09/02/1982 a Agropoli (SA) codice fiscale OMISSIS OMISSIS sede Agropoli (SA) Codice Fiscale OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 126.000,00 Totale € 252.000,00 durata 20 anni;

- **Trascrizione** nn. 39409/32304 del 19/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/08/2024 Numero di repertorio 980 emesso da UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 05098890261 (richiedente GETESI SRL per BCC NPLS 2020 S.R.L. Codice Fiscale 06687021213 Centro Direzionale Isola G/8 Napoli) contro OMISSIS.



Il sottoscritto ha effettuato, in data 14/03/2025, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per il bene oggetto di pignoramento nel ventennio con gli identificativi catastali attuali (fg 41 p.la 39 sub 61) che con gli identificativi catastali precedenti (fg 41 p.la 38 sub 106), che costituiscono l'allegato 15 della presente relazione. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

### Dati della richiesta

Immobile: Comune di AGROPOLI (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 41 - Particella 39 - Subalterno 61

Periodo da ispezionare: dal 13/11/1990 al 13/03/2025

### Elenco immobili

Comune di AGROPOLI (SA) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 41 Particella 39 Sub 61

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 32289 Registro Generale 41712  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 56944 del 20/10/2016  
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
2. ISCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 5499 Registro Generale 41713  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 56945/32148 del 20/10/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 30200 Registro Generale 39146  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 58175/33171 del 06/10/2017  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
4. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32304 Registro Generale 39409  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 980 del 26/08/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## Dati della richiesta

Immobile: Comune di AGROPOLI (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: **41** - Particella **38** - Subalterno **106**

Periodo da ispezionare: dal 13/11/1990 al 13/03/2025

## Elenco immobili

Comune di AAGROPOLI (SA) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 41 Particella 38 Sub 106

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 6044 Registro Generale 7322  
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 70987/32118 del 29/01/2013  
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA
  
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 9361 Registro Generale 11401  
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71188/32275 del 21/03/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 9362 Registro Generale 11402  
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71188/32275 del 21/03/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  
4. ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 981 Registro Generale 11403  
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71189/32276 del 21/03/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3722 del 05/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/12/2016 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
  
5. TRASCRIZIONE del 21/06/2013 - Registro Particolare 18110 Registro Generale 21976  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 551 del 14/06/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART. 321 CPP  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2072 del 22/07/2013 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)





6. TRASCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 32289 Registro Generale 41712  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 56944 del 20/10/2016  
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
7. ISCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 5499 Registro Generale 41713  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 56945/32148 del 20/10/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
8. TRASCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 30200 Registro Generale 39146  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 58175/33171 del 06/10/2017  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

### 3. Provenienza:

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto alla esecutata a seguito di Atto di Donazione Accettata del 06/10/2017 Rep. n° 58175/33171 redatto dal Notaio Fasano Matteo e trascritto il 17/10/2017 ai nn. 39146/30200 (allegato 13).

Precedentemente il bene oggetto di stima è stato oggetto delle seguenti provenienze:

- Atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 20/10/2016 Rep. n° 56944/32147 redatto dal Notaio Fasano Matteo e trascritto il 27/10/2016 ai n.ri 41712/32289 (allegato 14);
- Atto di Compravendita del 21/03/2013 Rep. n° 71188/32275 redatto dal Notaio Malinconico Raimondo e trascritto il 26/03/2013 ai n.ri 11402/9362 (allegato 14);
- Successione di morte apertasi in data 31/10/2006 registrata ad Agropoli il 30/07/2007 den. 28 vol. 156 e trascritta il 09/10/2007 ai nn. 49570/30947 la quale risulta trascritta in data 26/03/2013 ai nn. 11401/9361, l'accettazione tacita dell'eredità degli eredi;





- Atto di compravendita del 16/06/1979 redatto dal notaio Giuliani Umberto registrato il 26/06/1979 al n° 928 e trascritto il 27/06/1979 ai nn. 15513/13640.

## CRITICITÀ

L'esame del fascicolo non rileva criticità per quanto concerne il diritto pignorato, la trascrizione del pignoramento nonché la continuità delle trascrizioni a favore del debitore esecutato; la documentazione ipo-catastale è completa ed è stata depositata nei termini previsti dall'art. 567 cpc.



**QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni**

*Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

○○○

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

**LOTTO UNICO**

<b>Quota Pignorata</b>	100 %						
<b>Tipologia</b>	Negozio						
<b>Ubicazione</b>	Viale Risorgimento c/o SS 267 n° 77 – 84083 Agropoli (SA) Piano Terra.						
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
	41	39	61	C/1	6	66 m <sup>2</sup>	€ 1.060,08
<b>Superfici</b>	Negozio		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	72,40	
			<i>Superficie Lorda</i>		Mq	77,00	
<b>Confini</b>	<p><b>Nord:</b> con negozio di altra proprietà e vano scala fabbricato;  <b>Sud:</b> con negozio di altra proprietà;  <b>Ovest:</b> con altra proprietà;  <b>Est:</b> con marciapiede e a sua volta con Viale Risorgimento.</p>						
<b>Descrizione</b>	<p>Il negozio oggetto di stima è collocato all'interno di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. Al piano terra sul lato strada sono posti alcuni negozi tra cui quello oggetto di stima mentre al primo piano sono collocati degli appartamenti.</p> <p><u>Il negozio</u> ha una superficie calpestabile di circa <b>mq 72,40</b> ed è composto da un ampio locale, un retro-bottega, un wc e un ripostiglio. L'altezza interna è di circa mt 3,40 con alcuni punti contro soffittati con lastre di cartongesso.</p>						
<b>Accessi</b>	Il negozio è raggiungibile esclusivamente da un ampio marciapiede adiacente viale Risorgimento.						
<b>Location</b>	Il negozio è situato su una delle arterie principali del comune di Agropoli con notevole affluenza di persone specialmente nel periodo estivo. Inoltre il bene si trova a pochi metri dal lungomare di Agropoli e a poche centinaia di metri sia dal centro cittadino che dalla stazione ferroviaria.						
<b>Stato di fatto</b>	<u>Il fabbricato</u> dove è collocato il bene oggetto di stima si presenta in buone condizioni manutentive.						





Il negozio si presenta ultimato in ogni sua parte e in ottime condizioni manutentive.

Si specifica che, come comunicato al sottoscritto dal Custode Giudiziario, l'occupante del negozio ha lasciato l'immobile rimuovendo gran parte delle attrezzature poste all'interno.

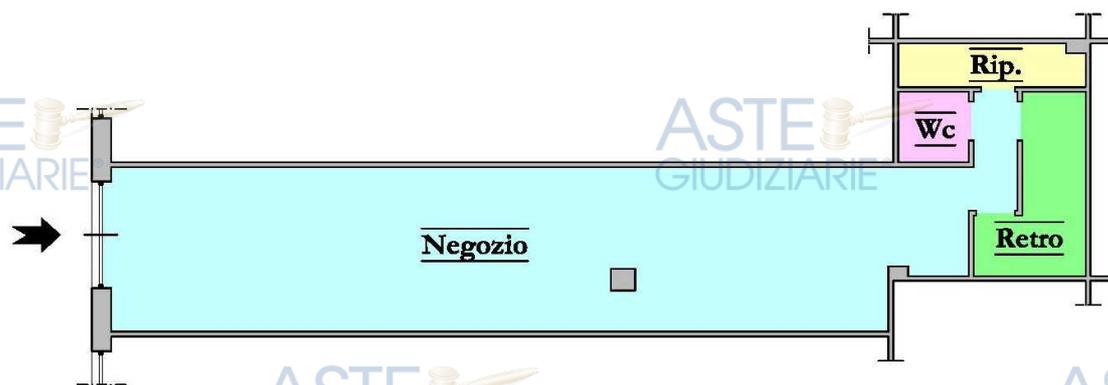


Figura 1- Rilievo grafico del negozio oggetto di stima



Figura 2- Esterno negozio da Viale Risorgimento



Figura 3- Esterno negozio da Viale Risorgimento



Figura 4- Esterno negozio



Figura 5- Esterno negozio



Figura 6- Interno negozio

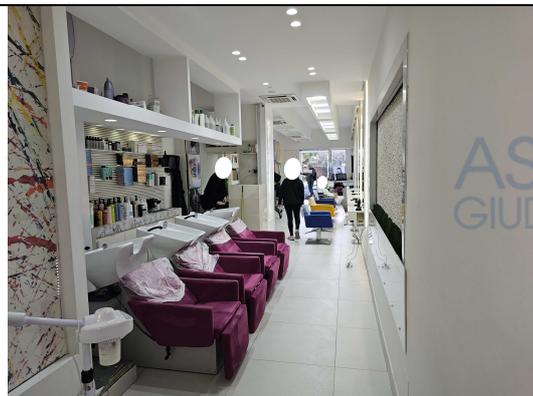


Figura 7- Interno negozio



Figura 8- Interno negozio - Wc

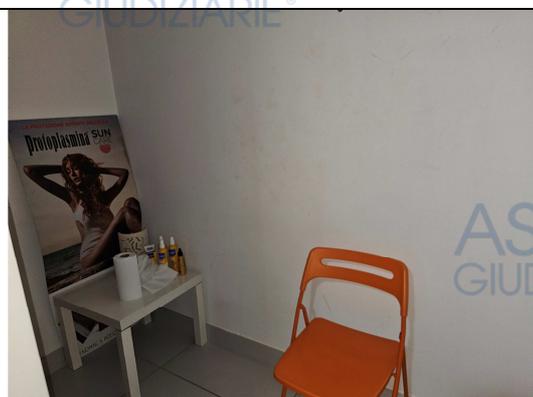


Figura 9- Interno negozio - Retrobottega

Si specifica che tali foto sono state scattate durante le operazioni peritali svolte in data 12 febbraio 2025 pertanto prima che l'occupante lasciasse il negozio.

Nota CTU: i beni mobili presenti nelle foto, e collocati all'interno del negozio pignorato, non rientrano nella presente esecuzione immobiliare.

Attualmente l'immobile è libero.

Si allegano foto, planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 02-03-04-05-07).



**QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento**

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Pag. 18 a 31

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

**QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

○○○

**Lotto Unico:** Negozio Foglio 41 particella 39 sub 61 ctg C/1:

<b>MAPPA</b>	Nessuna difformità riscontrata.
<b>VISURA:</b>	Nessuna difformità riscontrata.
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di stima non è munito di elaborato planimetrico.
<b>PLANIMETRIA:</b>	Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che:
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>RILEVATO</b></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLANIMETRIA CATASTALE</b></p> </div> </div> <p><b>Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Una difformità nella distribuzione spazi interni</li> </ul>	



Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.

Le planimetrie sulle difformità catastali formano l'allegato 06 della presente relazione.

Si specifica che il cespite oggetto di stima, in data 10/03/2015 ha subito una bonifica dell'identificativo catastale che ha modificando l'originario identificativo ovvero Foglio 41 p.lla 38 sub 106.

#### QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

○○○

Trattasi di un immobile e non di un terreno.

In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Agropoli (allegato 07 cartografie), il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima ricade interamente in:

Zona “C1” – AR Aree di rigenerazione urbana

Tavola “DISPOSIZIONI STRUTTURALI B” n° QS14.02.OSS.B  
e ricade in zona “B1” del precedente Programma di Fabbricazione

Si precisa che il comune di Agropoli rientra nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero, nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico.



## QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

○○○

### LOTTO UNICO:

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù di:

- **Licenza Edilizia n.75/R** rilasciata dal Comune di Agropoli (SA) in data 6 maggio 1974 con **Nulla Osta Soprintendenza** ai grafici della licenza del 22/04/1974;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**S.C.I.A.**) presentata al Comune di Agropoli in data 26/10/2012 prot. n° 29065 per frazionamento unità.

È inoltre presente:

- **Permesso di Abitabilità** in data 28 giugno 1976 n.75/R, Raccolta P.E n.2382;
- Richiesta Certificato di destinazione d'uso dei locali prot. 24222 del 12/08/05 con conseguente Attestazione Area Tecnica del Comune di Agropoli sulla destinazione dei locali del 12/08/2005;

Il sottoscritto Esperto ha effettuando l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale del comune di Ascea estrapolando i suddetti titoli completi dei grafici concessori che formano l'allegato 17 e 18 della presente relazione.



### CONFORMITA' URBANISTICA

Confrontando la planimetria dell'appartamento rilevata durante le operazioni peritali e la planimetria riportata nei grafici del titolo edilizio rilasciato, emerge che (allegato 18):

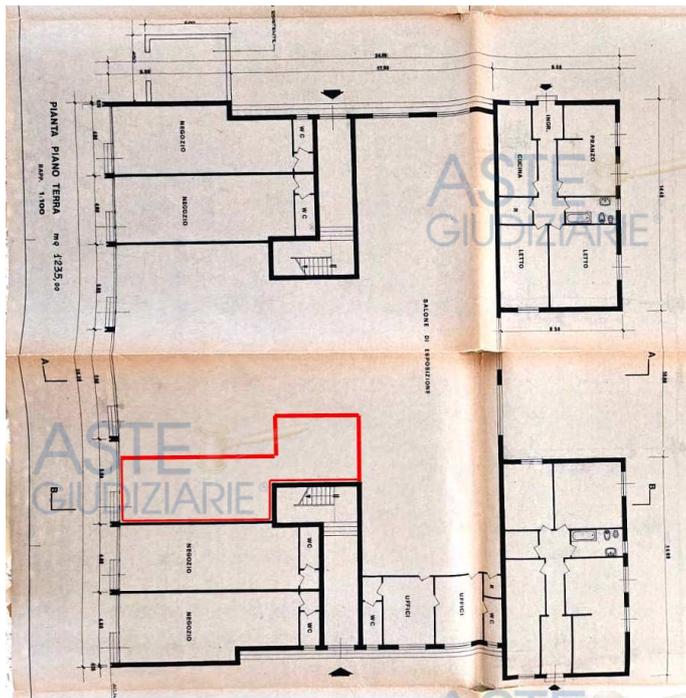


Figura 10- Grafici Licenza Edilizia 75R del 22/04/74 con evidenziato il negozio oggetto di stima

#### PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

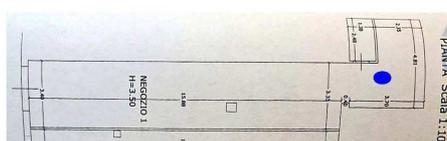
Viale Risorgimento c/o SS 267 n° 77  
84083 Agropoli (SA)  
N.C.E.U. Foglio 41 Part. 39 sub 61 Ctg C/1  
40°21'15,97"N 14°59'49,87"E  
**Piano Terra**  
**LOTTO UNICO**



#### RILEVATO



#### GRAFICO TITOLO EDILIZIO S.C.I.A. prot. 29065 del 26/10/2012



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Figura 11- Difformità urbanistica rispetto alla S.C.I.A prot. 29065 del 26/10/2012

Le difformità risultano sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, (accertamento di conformità).

**QUESITO N° 7 – Avere più lotti**

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

○○○

Il cespite pignorato consiste in un singolo negozio con un unico accesso.

Pertanto viene costituito un LOTTO UNICO di seguito descritto:

**LOTTO  
UNICO:**

**Negozio** sito nel comune di Agropoli (SA) viale Risorgimento c/o SS 267 n° 77 piano terra contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 41 particella 39 sub 61 ctg C/1.

**QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità**

*Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

○○○

Il cespite oggetto di stima è da considerarsi in piena proprietà dell'esecutata che risulta essere minorenni (9 anni).

Inoltre, essendo il cespite pignorato, costituito da un unico negozio, lo stesso non può essere diviso.



## QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

○○○

### L'immobile risulta libero

Durante le operazioni peritali (allegato 1), l'immobile era occupato da una società che svolgeva l'attività di parrucchiere.

Come riportato dall'amministratore della società e confermato dal riscontro eseguito presso l'Agenzia dell'Entrate (allegato 12), l'immobile era occupato senza alcun titolo.

Successivamente, il Custode Giudiziario ha attestato che la società occupante ha lasciato libero l'immobile oggetto di stima.

### Contratti Di Locazione:

Dal riscontro eseguito presso l'Agenzia dell'Entrate (allegato 12), Il bene non risulta essere locato.

Essendo l'esecutata minorene (nata il 27/07/2016), il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire presso gli uffici competenti:

- Certificato di Residenza esecutata (allegato 8);
- Certificato di Residenza madre esecutata (allegato 9);
- Certificato di Stato Civile e Estratto matrimonio padre esecutata (allegato 10).



### QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



Dalle indagini effettuate non risulta che il cespite oggetto di pignoramento sia oggetto di provvedimento di assegnazione.

Si specifica che precedentemente all'atto di donazione con cui l'esecutata è diventata proprietaria del cespite, il donatario, ovvero padre dell'esecutata, è diventato proprietario del cespite in virtù di atto di assegnazione (allegato 14) in ottemperanza agli accordi raggiunti nell'ambito del procedimento di separazione con la precedente proprietaria.

### QUESITO N° 11 – Vincoli

**Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, **ai sensi della Legge 5.8.78 n. 457 e della Legge 17.2.92 n. 179 e con le conseguenze di cui alla Legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;**



La particella su cui ricade il bene oggetto di stima:

- ✓ È sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi della D. Lgs. n° 42/04;
- ✓ Ricade nella perimetrazione del parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- ✓ Ricade nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero.



## Verifica esistenza CONDOMINIO

Il fabbricato deve essere collocato il negozio oggetto di stima fa parte di un condominio costituito denominato “Palazzo Risorgimento” Codice fiscale 90008860653.

Il Custode Giudiziario ha provveduto a farsi attestare dall’Amministratore di condominio l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (allegato 11) dalla quale è emerso che le quote condominiali dovute dall’esecutata per l’unità immobiliare oggetto di stima ammontano a:

- € 3.596,96 conguaglio anno 2022;
- € 252,68 preventivo per l’anno 2023;
- € 113,22 conguaglio anno 2023;
- € 257,39 preventivo per l’anno 2024;
- € 59,56 conguaglio anno 2024;
- € 267,84 preventivo per l’anno 2025;

**Totale € 4.547,65**

**QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;*

**✓ Criterio di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a*



metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente raggugliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

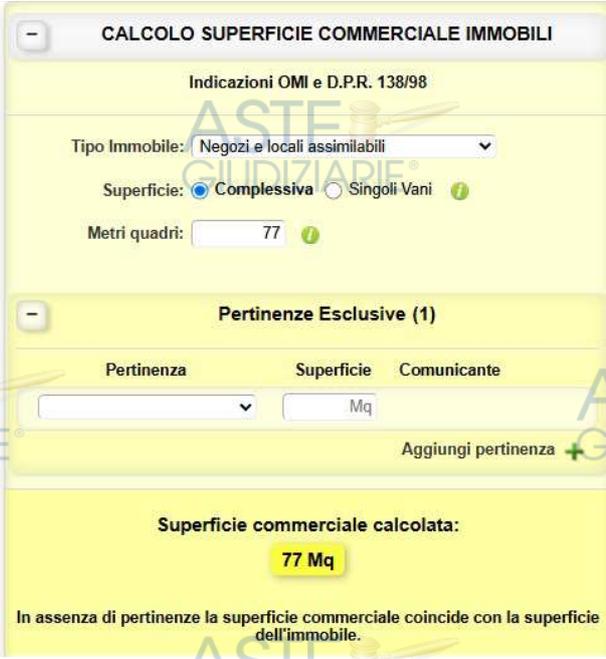
$S_L$  : Superficie Lorda =  $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

$A_i$  : Superfici degli accessori

$x_i$  : Coefficienti di ragguglio.

### Calcolo delle superfici Commerciali

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

	<p>Non avendo pertinenze, la superficie commerciale del negozio è uguale alla superficie lorda ovvero <b>77 Mq</b></p>
--	--

I valori di mercato (allegato 16) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione. In particolare sono stati presi in riferimento i valori medi di mercato dell'Agenzia delle Entrate, dal sito specialistico il "mercato-



immobiliare.it” e dal sito specialistico “requot.com”, e si individua il valore medio.

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Borsino Immobiliare – Valore unitario massimo				
Destinazione	OMI (Agenzia delle Entrate) (€ / mq)	Mercato-immobiliare.it (€ / mq)	Requot.com (€ / mq)	Valore di Mercato Unitario (€ / mq) ≈
Negozi (€ / mq)	Max 1.500,00	2.200,00	1.550,00	<b>1.750,00</b>

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)		
Migliorativo	Vicinanza con il centro turistico	<b>1,20</b>

### Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento, si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$

Calcolo Del Valore				
Lotto Unico	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Negozio	1.750,00	77	1,20	<b>161.700,00</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO</b>				<b>161.700,00</b>



## DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ eventuali difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ eventuali aggiornamenti catastali e urbanistiche.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	161.700,00	8.085,00	154.000,00

**VALORE LOTTO UNICO = € 154.000,00**  
**(Euro Centocinquantaquattromila/00)**

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =  
154.000,00/77 ≈ € 2.000,00

### QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

○○○

Il cespite pignorato non risulta oggetto di assegnazione casa coniugale.

**4) PARTE RIASSUNTIVA****QUESITO N° 14 – Descrizione finale**

*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

○○○

**LOTTO UNICO** – Piena ed esclusiva proprietà di un **Negozi**o con superficie calpestabile pari a mq 72,40 suddiviso in un ampio locale, un retrobottega, un ripostiglio e un wc. L'altezza interna è di circa mt 3,40 parzialmente controsoffittato. Il tutto è ubicato nel comune di Agropoli (SA) Viale Risorgimento c/o SS 267 n° 77 piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 41 particella 39 Sub 61 categoria C/1.

Il bene confina a Nord con negozio di altra proprietà e vano scala fabbricato, a Sud con negozio di altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà e ad Est con marciapiede e a sua volta con Viale Risorgimento.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole difformità interne, inoltre manca l'elaborato planimetrico dell'intera particella.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.75/R rilasciata dal Comune di Agropoli (SA) in data 6 maggio 1974 ed è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 28 giugno 1976 n.75/R, Raccolta P.E n.2382. Successivamente è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 29065 del 26/10/2012 per frazionamento unità originariamente di maggiore consistenza.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione di alcune difformità negli spazi interni sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, (accertamento di conformità).

Il bene oggetto della presente procedura, è pervenuta all'esecuzione a seguito di Atto di Donazione Accettata del 06/10/2017 Rep. n° 58175/33171 redatto



dal Notaio Fasano Matteo e trascritto il 17/10/2017 ai nn. 39146/30200.

L'immobile è nella titolarità del debitore e risulta libero.

**PREZZO-BASE: € 154.000,00 (Euro Centocinquantaquattromila/00)**

## CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 31 pagine dattiloscritte e da n° 20 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 16 maggio 2025

L'Esperto

*Dott. Ing. Domenico Apa*

