



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 68/2024 R.G.E.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



1. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), il giorno 27/03/2025 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio quale Esperto per la stima del bene incluso nella procedura esecutiva n. 68/2024 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, venivano fissati i termini per l'udienza di prima comparizione e formulati i quesiti di seguito riportati:

1)

a) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2º 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;

b) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) 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;

d) 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 questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo 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;

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 dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c, e dalla L.3 giugno 1940,n.1078;

9)

a) accertare se l'immobile è libero o occupato;

b) acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

c) 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)

a) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) 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);

c) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.(.....)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso quanto sopra, la sottoscritta ha provveduto a raccogliere le informazioni finalizzate all'adempimento delle risposte ai quesiti posti nel decreto di nomina presso i seguenti uffici:

- Comune di Agropoli (SA) – Ufficio Tecnico;
- Agenzia delle Entrate e del Territorio di Salerno - Ufficio del Catasto - Conservatoria dei RR.II.

ACCESSO

In data 16/05/2025, alle ore 16:30, la sottoscritta [REDACTED], avvisata la parte debitrice tramite la custode del procedimento, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Agropoli (SA), in Via Calcedonio Giordano, 5, per dare inizio alle operazioni peritali.

Risultano presenti, oltre alla scrivente:

- [REDACTED] (custode della procedura),
- [REDACTED] (debitrice esecutata).

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico (all. A) e la restituzione fotografica (all. B) degli ambienti interni e della pertinenza esterna dell'immobile ad uso abitativo, censito al Catasto Fabbricati del Comune al foglio n. 43, particella 414, sub 6.

Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (allegato agli atti del custode).

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)

a) 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;

b) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) 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;

d) acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

a) In merito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si dichiara che l'immobile oggetto di pignoramento è stato identificato tramite l'estratto catastale (all. C) e la certificazione notarile, quest'ultima presente agli atti e datata 19/09/2024, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, ove è riportata la vicenda storica ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni relative e gli episodi traslativi del bene, effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento e fino al 18 settembre 2024.

b) In base alla certificazione notarile agli atti, si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli o formalità gravanti sull' immobile identificato:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Malinconico Raimondo il 28 marzo 2013, Repertorio 71226/32311, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 aprile 2013 ai nn. 12273/1096;

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale di Vallo della Lucania il 20 luglio 2024, Repertorio 909, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 settembre 2024 ai nn.3 9206/32140.

c) Per la corretta identificazione del bene e per quanto attiene la particella di sedime, in relazione alla zona di ubicazione, è stato richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. D), tramite istanza inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli.

d) L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito in copia a cura della debitrice esecutata. Esso consta di un atto di compravendita (all. E) a rogito del Dott. Raimondo Malinconico, Notaio in Salerno, datato 28/03/2013, rep. n. 71225, trascritto il 03/04/2013 in Salerno, repertorio n. 12272/10063 e registrato in data 18/04/2013 ai nn. 14146/11662, a favore dei coniugi sig.ri [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) costituiti anche in nome e per conto del sig. [REDACTED], in qualità di usufruttuario, da potere dei sig.ri [REDACTED]

In ordine alla provenienza, il bene era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] e al coniuge sig. [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Antonia Angrisani da Siano del 30/09/1980, rep. n. 662, registrato a Salerno l'08/10/1980 al n. 10944 ed ivi trascritto il 06/10/1980 ai nn. 23938/21093. Per gli altri titoli, si rimanda al certificato notarile depositato.

QUESITO 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.).

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza sito ad Agropoli (SA) in Via Calcedonio Giordano, 5, in pieno centro cittadino, vicinissimo al corso principale e, dunque, a pochi metri dai servizi e dai negozi di prima necessità. Vi si accede dalla scala condominiale oltre il portone di accesso che si affaccia direttamente sulla via comunale; si compone di un ampio vano soggiorno/sala da pranzo, un piccolo ripostiglio, un disimpegno, una cucina, tre vani camera, di cui uno adibito a lavanderia/stireria, e due servizi igienici. Completano la consistenza due ampi terrazzi, estesi per quasi tutta la superficie, ed un posto auto assegnato scoperto ad uso esclusivo, ubicato su porzione della corte esterna comune, cui si accede da entrambi i prospetti principali del palazzo tramite una barriera automatica. L'appartamento così distribuito, per una superficie commerciale coperta di 137 mq e h interna pari a 2,85 ml, confina con pianerottolo, gabbia scale ed altra unità immobiliare ed è prospiciente sulla corte comune su citata. Attualmente si presenta, a livello generale, in un ottimo stato dovuto ad una ristrutturazione più recente (2014) rispetto all'anno di costruzione dell'edificio (1978), a parte la presenza di umidità su di una parete della camera matrimoniale dovuta ad una perdita della caldaia esterna adiacente, già riparata, e qualche screpolatura della tinteggiatura del soffitto nel salone, di lieve entità.

Gli ambienti interni sono luminosi e le finiture sono di buona qualità: le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, quella d'ingresso è blindata, gli infissi sono in pvc/legno con vetrocamera, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. Il riscaldamento è autonomo e a gas, e avviene tramite un impianto di radiatori in alluminio e termoarredi; sono inoltre presenti quattro condizionatori - nelle camere e nella zona giorno - e la predisposizione per il metano. Non si segnalano, infine, altri servizi associati catastalmente alla consistenza così definita.

Il tutto è oggi riportato al N.C.E. del Comune di Agropoli, al foglio 43, p.la n. 414, sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, in ditta per la piena proprietà ai sig.ri [REDACTED], per i diritti di ½ ciascuno.

QUESITO 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.

Confrontando la descrizione del bene, riportata nel paragrafo precedente, coi dati contenuti nell'atto di pignoramento, si evidenzia la conformità riguardante i dati catastali e toponomastici attuali. Gli elementi in possesso hanno dunque individuato da sempre l'immobile in oggetto, consentendone la sua univoca identificazione.

QUESITO 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.

La planimetria del bene (all. C), ritirata presso il Catasto di Salerno, è quasi del tutto conforme allo stato di fatto rilevato coi presenti durante l'accesso, a meno di qualche piccola incongruenza di lieve entità riferita ad un tramezzo all'ingresso, non presente, e all'esatto posizionamento dei bagni, diversamente allineati rispetto al disimpegno. Ma, all'atto della scansione dell'immobile da parte dell'Ufficio, la pianta sembra essere stata scansionata in maniera errata in quanto la superficie rilevata dalla sottoscritta CTU risulta maggiore rispetto a quella indicata in visura. Pertanto, risulta necessario eseguirne la correzione rettificando il catastale, al costo di € 500,00, diritti inclusi.

QUESITO 5)

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per il dettaglio delle norme urbanistiche di attuazione vigenti si rimanda al C.D.U. (all. D) richiesto ed acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli.

QUESITO 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.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli (SA), si sono rinvenuti i seguenti documenti e/o titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e la realizzazione del fabbricato cui fa parte (all. F):

- **Concessione Edilizia con contributo prot. n. 2798/133 del 28/03/1978**, rilasciata dal Comune in favore dei coniugi [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a negozi e a civili abitazioni (autorizzazione e documentazione tecnica);
- **SCIA prot. n. 23801/7189 del 26/09/2013**, a firma del sig. [REDACTED] - usufruttuario dell'immobile - per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (tavole allegate alla richiesta).

Il Certificato di Abitabilità/Agibilità, invece, non è stato rinvenuto agli atti dell'Ufficio Tecnico.

Si precisa che il fabbricato ha subito delle modifiche nel corso degli anni, mentre la proprietà individuata risulta oggi conforme al progetto incluso nella pratica presentata.

QUESITO 7)

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo 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.

Dall'analisi della documentazione esistente, risulta possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto:

LOTTO UN: Appartamento con posto auto annesso – Agropoli, foglio 43, p.lla n. 414, sub 6.

QUESITO 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 dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c, e dalla L.3 giugno 1940,n.1078.

L'immobile individuato dalla procedura risulta indivisibile e pignorato ai sig.ri [REDACTED], per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per ricongiungimento dell'usufrutto della nuda proprietà a seguito della morte del sig. [REDACTED] (come evidenziato nell'atto di pignoramento immobiliare).

QUESITO 9)

a) accertare se l'immobile è libero o occupato;

b) acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

c) 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.

a) E' stato accertato, grazie all'accesso effettuato e alle dichiarazioni della proprietaria, che l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED], per l'uso abitativo consentito.

b) Il titolo legittimante il possesso del bene in esame (all. E) è stato acquisito in copia dalla debitrice: dal confronto con quanto riportato, si può confermare che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

c) Per l'immobile su citato non sussistono contratti di locazione registrati a favore della parte debitrice, opponibili o meno alla procedura esecutiva in oggetto.

QUESITO 10)

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

Non risulta pervenuto alcun provvedimento in merito.

QUESITO 11)

a) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) **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);

c) **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

a) Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

b) Sul bene pignorato sussistono vincoli od oneri di natura condominiale pari ad € 35,11 mensili (421,34 annui), secondo quanto asserito dalla conduttrice e comunicato dall'Amministratore in carica. Lo stato dei pagamenti risulta aggiornato al mese di luglio dell'anno in corso.

c) Sul bene pignorato non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

QUESITO 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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.(.....)

L'immobile in oggetto alla presente viene valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base

al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile o terreno) e del "borsino immobiliare", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate.

Considerando la tipologia più simile fra quelli ubicati prevalentemente nella medesima area del Comune di Agropoli (SA), i prezzi al mq sono stati determinati tenendo conto di tutti i parametri che influenzano la stima: destinazione d'uso, collocazione rispetto alle principali arterie stradali e accessibilità, densità abitativa, spazi pubblici, aree di parcheggio, localizzazione altimetrica, esposizione, luminosità, e soprattutto età dell'immobile, grado di finitura esterna ed interna e stato manutentivo.

Preso visione della documentazione fornita, avendo effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione complessiva, quantificata mediante l'espressione di un giudizio su quattro gruppi di categorie qualitative, quali la localizzazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e, infine, quelle produttive.

LOTTO UN: Appartamento con posto auto annesso – Agropoli, foglio 43, p.lla n. 414, sub 6.

LOCALIZZAZIONE

Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano l'immobile con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:	comune di Agropoli (SA), Via Calcedonio Giordano, 5
COLLEGAMENTI E TRASPORTI:	trasporto bus pubblico a distanza \geq 500 m, stazione a distanza di 1,2 km
SERVIZI PER IL CITTADINO:	disponibili a distanza \leq 500 m (Comune, Poste Italiane, Scuole)
QUALITA' AMBIENTALE:	ottima
SERVIZI DI PRIMA NECESSITA':	disponibili a distanza \leq 500 m (Supermercati, Farmacie)
DENSITA' ABITATIVA DELLA ZONA:	elevata
TIPOLOGIA IMMOBILI PREVALENTE:	abitazioni civili a destinazione residenziale, negozi
RISULTATO PARAMETRI:	OTTIMO, in relazione al contesto

POSIZIONE

Gli aspetti qualitativi di posizione considerano il livello qualitativo derivante dall'esposizione dell'immobile:

ESPOSIZIONE E LUMINOSITA':	buone
PANORAMICITA':	discreta (ambiente urbano)
PROSPICIENZA E ACCESSIBILITA':	h 24 mt s.l.m., zona centrale, ottima accessibilità garantita dalle strade comunali, distanza dal mare 1 km
AREA DI PARCHEGGIO:	esclusiva e disponibile nella corte condominiale
RISULTATO PARAMETRI:	OTTIMO, in relazione al contesto

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le caratteristiche tipologiche analizzano gli aspetti legati alla natura dell'immobile:

ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO:	1978
RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE:	2014
FINITURE ESTERNE ED INTERNE:	facciate e tramezzature intonacate e tinteggiate, porte ed infissi in legno-legno/pvc con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in gres, portone blindato
DOTAZIONI TECNOLOGICHE:	radiatori in alluminio, termoarredi, condizionatori, predisposizione metano
STATO DI MANUTENZIONE:	ottimo
QUALITA' DELL'IMMOBILE:	buona qualità di costruzione, soggiorno ampio, presenza di più di un servizio igienico completo di accessori, riscaldamento autonomo, terrazzi
RISULTATO PARAMETRI:	OTTIMO

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Le caratteristiche di produttività quantificano la capacità economico-produttive del bene:

DESTINAZIONE D'USO:	abitativa
SITUAZIONE LOCATIVA:	assente
SUPERFICIE COMMERCIALE:	c.a. 150 mq
VALORE DI MERCATO (€/mq) =	tabella OMI (risultato interrogazione anno 2024–semestre 2)

Provincia: SALERNO

Comune: AGROPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE SELVA,S.FRANCESCO,M.SERAQ,S.PIQ X,G.BRUNO,CAMPANIA,F.TELESINO,TAVERNE,I MAGGIO,A.DE GASPERI,B.CROCE,V.LE RISORGIMENTO,S.MARCO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	1900	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1850	L	3,8	5,7	L
Autorimesse	NORMALE	475	540	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	640	760	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2000	L	4,1	6,1	L

RISULTATO PARAMETRI: **OTTIMO**

Dall'analisi svolta, e tenendo conto della particolare situazione economica che ha colpito l'edilizia residenziale e commerciale negli ultimi anni, si ritiene di dover considerare, rispetto ai parametri

sopra citati, il più probabile valore di mercato del bene in questione attraverso la comparazione diretta del rapporto prezzo-qualità di immobili affini di riferimento, ricadenti nello stesso territorio, che presentino sufficienti ed obiettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima e risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito del mercato omogeneo in cui esso ricade.

Tale metodo si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita della zona di ubicazione, di proprietà vendute in tempi recenti o trattate da agenzie ed imprese (attraverso le interviste e la consultazione dei canali telematici immobiliari);
- attribuzione del giusto prezzo del bene in condizioni di ordinarietà, decurtando o apprezzando le caratteristiche peculiari intrinseche presenti.

L'analisi del mercato immobiliare sul territorio comunale viene riassunta nella seguente tabella:

immobili	sup.	prezzo	ubicazione	costo mq
COMPARATIVO 1:	90 mq	€ 219.000,00	(Via San Pio X)	2.435.00 €/mq
COMPARATIVO 2:	170 mq	€ 360.000,00	(Viale Europa)	2.120,00 €/mq
COMPARATIVO 3:	68 mq	€ 165.000,00	(Via D. Alighieri)	2.430,00 €/mq



Attico, mansarda in Vendita in Via San Pio X 48 a Agropoli

€ **219.000** tua da € 614/mese

90 m² 3 locali 2 bagni 4° piano B 1 ☰



Attico, mansarda in Vendita in Viale Europa a Agropoli

€ **360.000** tua da € 1.009/mese

170 m² 4 locali 2 bagni 3° piano A1 ☰



Trilocale in Vendita in Via dante alighieri a Agropoli

€ **165.000** tua da € 462/mese

68 m² 3 locali 2 bagni 1° piano A+ ☰ 1 ☰

Il prezzo medio offerto dai canali telematici, in condizioni di ordinarietà, di buona manutenzione e in base ai meccanismi di trattativa dei venditori, risulta essere, quindi, per arrotondamento, pari a

2.330,00 €/mq, tenendo in considerazione la vetustà e le caratteristiche degli immobili presi a riferimento a confronto con quello oggetto di stima.

Dunque, mediando il valore suddetto col dato (max) segnalato dall'OMI per abitazioni civili in normale stato di manutenzione (1.900,00 €/mq), quello attendibile per il calcolo in esame risulta essere:

$$\underline{\text{€/mq } 2.330,00 + \text{€/mq } 1.900,00} = \text{€/mq } 2.115,00$$

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespite, la stima viene poi condotta attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi che aggiungono/sottraggono valore all'immobile; nel caso specifico si considerano quelli positivi, relativi alla presenza della climatizzazione e alla possibilità di parcheggio dell'auto in corte comune condominiale recintata esterna, contrassegnati nella tabella seguente:

In aumento	
Edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città	1.12
Edifici in zone ambientalmente ottimali di medie città	1.08
Edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio	1.06
→ Abitazioni con impianti di aria condizionata	1.05
→ Abitazioni con impianti di raffrescamento estivo	1.02
Edifici provvisti di parcheggio di uso comune promiscuo	1.01 – 1.10 (in funzione del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero delle u.i.)

per cui si ha

$$2.115,00 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 1,06 = (\text{per arrotondamento}) \text{ 2.350,00 €/mq,}$$

peraltro molto più vicino al valore indicato dalle agenzie immobiliari della zona per immobili in buono stato di manutenzione e/o ristrutturati.

Si riporta, così, di seguito, il calcolo del valore commerciale del bene individuato, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), con il ragguaglio delle superfici principali, accessorie e di ornamento in base al DPR 138/98.

Essendo:

SC piano primo: 137 mq

SC terrazzi: 46,10 mq = (25 mq al 30% e 21,10 mq al 10%) = 7,5 + 2,11 mq = 9,60 mq,

il calcolo del valore di stima risulta essere:

$$(137 + 9,60) \text{ mq} = 146,60 \text{ mq} = 147 \text{ mq}$$

$$147 \text{ mq} \times 2.350,00 \text{ €/mq} = 345.450,00 \text{ €}$$

Decurtando le spese necessarie alla rettifica catastale, il valore definitivo del bene analizzato, da porre a base d'asta, viene dunque quantificato in:

345.450,00 € - 500,00 € = (per arrotondamento) **€ 345.000,00.**

4. CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, situato nel Comune di Agropoli (SA), in Via Calcedonio Giordano, 5, risulta possibile la formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO UN: Appartamento con posto auto annesso – Agropoli, foglio 43, p.IIa n. 414, sub 6.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento ricopre una superficie commerciale coperta di 137 mq ed è ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza sito ad Agropoli (SA) in Via Calcedonio Giordano, 5, in pieno centro cittadino. Si compone di un ampio vano soggiorno/sala da pranzo, un piccolo ripostiglio, un disimpegno, una cucina, tre vani camera, di cui uno adibito a lavanderia/stireria, e due servizi igienici. Completano la consistenza due ampi terrazzi, estesi per quasi tutta la superficie, ed un posto auto assegnato scoperto ad uso esclusivo, ubicato su porzione della corte esterna comune.

Attualmente si presenta, a livello generale, in un ottimo stato dovuto ad una ristrutturazione più recente (2014) rispetto all'anno di costruzione dell'edificio (1978), a parte la presenza di umidità su di una parete della camera matrimoniale dovuta ad una perdita della caldaia esterna adiacente, già riparata, e qualche screpolatura della tinteggiatura del soffitto nel salone, di lieve entità.

Gli ambienti interni sono luminosi e le finiture sono di buona qualità: le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, quella d'ingresso è blindata, gli infissi sono in pvc/legno con vetrocamera, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. Il riscaldamento è autonomo e a gas, e avviene tramite un impianto di radiatori in alluminio e termoarredi; sono inoltre presenti quattro condizionatori - nelle camere e nella zona giorno – e la predisposizione per il metano.

Il tutto è oggi riportato al N.C.E. del Comune di Agropoli, al foglio 43, p.IIa n. 414, sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, in ditta per la piena proprietà ai sig.ri [REDACTED], per i diritti di ½ ciascuno.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. n. 2798/133 del 28/03/1978, rilasciata dal Comune in favore dei coniugi [REDACTED]. L'unità in oggetto è stata poi ristrutturata con pratica SCIA prot. n. 23801/7189 del 26/09/2013, a firma del sig. [REDACTED] - usufruttuario pregresso dell'immobile.

Il Certificato di Abitabilità/Agibilità, invece, non è stato rinvenuto agli atti dell'Ufficio Tecnico.

Si precisa che il fabbricato ha subito delle modifiche nel corso degli anni, mentre la proprietà individuata risulta oggi conforme al progetto incluso nella pratica presentata.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria del bene, ritirata presso il Catasto di Salerno, è quasi del tutto conforme allo stato di fatto rilevato coi presenti durante l'accesso, a meno di qualche piccola incongruenza per cui se ne dispone la correzione, al costo di € 500,00, diritti inclusi.

VALORE IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato ottenuto dalla stima effettuata è pari a **345.000,00 €**.

5. ALLEGATI

- A_RILIEVO IMMOBILE
- B_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE
- C_ESTRATTO CATASTALE
- D_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- E_ATTO DI PROVENIENZA
- F_DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO

La presente relazione peritale, che si compone di n. 15 pagg. e n. 6 allegati, viene depositata telematicamente.

La sottoscritta [REDACTED] ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.d.E. per qualsiasi chiarimento.

Vallo della Lucania, li 28/09/2025

