



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E: Dott.ssa Roberta Giglio



Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare



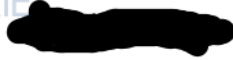
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°. 87/2024



Fusco S.r.l.



contro





A. INCARICO

Il sottoscritto ing. Francesco Pappacena, nato a Salerno il 05/10/1967, con studio in Vallo della Lucania (Sa) al corso Gioacchino Murat n.34/b, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n°.6974, in qualità di tecnico ausiliare nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Roberta Giglio, nella Causa di cui in oggetto, prestava giuramento di rito in data 11/06/2025 ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.



B. QUESITI

che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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, scala, 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;

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 c40, 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 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 stimativa 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 stimativa 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.847 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;
- 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 materia 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. 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; 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 procedenti 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso 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 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 di 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 non 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 successione 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.*

C. OPERAZIONI PERITALI

Premessa:

di seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 11/06/2025, il sottoscritto ing. Francesco Pappacena ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

- Nella mattinata del giorno 08/07/2025, previo formale richiesta di accesso agli atti, si è recato presso gli uffici comunali di Agropoli per estrarne copia.
- In data 09/07/2025 alle ore 17.30, congiuntamente alla dott.ssa Emanuela Chirico, in qualità di custode giudiziario incaricato, previa comunicazione alle parti, è stato fatto un primo tentativo di accesso al bene oggetto della presente procedura e ubicato alla via Mattine n. 42 del Comune di Agropoli. In tale sede, non riscontrando la presenza in loco del debitore o di suo delegato, si sono recati presso la sede della ditta individuale (sita poco distante dall'immobile staggito) ove hanno incontrato il Sig. ██████████ che riferiva di non essere a conoscenza delle fissate operazioni peritali. Sicché si concordava l'inizio delle operazioni peritali per il mese di settembre.
- Successivamente, in data 26/09/2025, previo nuovo avviso alle parti, gli ausiliari del G.E. si sono recati presso il bene staggito ed è avvenuta la formale immissione in possesso da parte del Custode con la riserva dello scrivente di fissare ulteriore sopralluogo in data da definire per l'effettuazione dei rilievi tecnici del bene.
- In data 15/10/2025, previo avviso alle parti, lo scrivente proseguiva con le operazioni peritali effettuando rilievi metrici e fotografici del bene ai fini dell'espletamento del proprio mandato.

Sono state altresì effettuate richieste documentali presso vari uffici per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

RISPOSTA QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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)

In ottemperanza all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta la seguente documentazione dai legali del creditore precedente:

- Atto di precetto notificato a mezzo dei servizi postali in data 01/04/2023;
- Atto di precetto in rinnovazione notificato a mezzo UNEP in data 24/09/2024;
- Pignoramento immobiliare notificato a mezzo UNEP in data 06/11/2024;
- Nota di iscrizione a ruolo
- Nota di trascrizione pignoramento in data 19/11/2024 (r.g. 48334 - r.p. 39497) presso Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Certificato Ipotecario n. 150865 del 2024 rilasciato da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Sono stati predisposti nuovi certificati ipocatastali aggiornati alla data del 10/12/2025 (*Allegato 1*) da cui risulta confermato quanto riportato nella certificazione notarile prodotta per la presente procedura.

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED]

- per atto notarile pubblico di donazione accettata per mezzo di notar Pasquale Cammarano Rep. N. 54785 con cui Polito Gianfranco accetta la donazione di [REDACTED] (*Allegato 2*)

- per denuncia di successione in data 27/03/2009 - Rep. N. 27/162/9 presentata a seguito del decesso di [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO N.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.);

Il bene staggito è ubicato alla località "Mattine" del Comune di Agropoli, in via Mattine n.

42. E' facilmente raggiungibile dalla via Mattine, al civico n. 42, che si diparte dalla rotatoria sita all'omonima località.



L'ingresso all'immobile avviene attraverso un primo cancello condominiale e quindi da un cancello privato dopo aver percorso una stradina privata imbrecciata della lunghezza di circa m. 55. Il bene è facente parte di un fabbricato di originaria fattura signorile databile tra il 1700 ed il 1800 e che, una volta, doveva essere una importante dimora di campagna all'interno della quale trovasi anche un'antica cappella privata. Lo dimostra il corpo cilindrico a forma di torre nello spigolo del fabbricato, il timpano di parte della copertura e l'architettura interna (vedi foto seguenti)



Dalla consultazione degli atti presso gli uffici comunali sono state trovate alcune foto riprese nei primi anni 1970 che illustrano come l'immobile si presentava prima di subire un intervento di ristrutturazione importante con superfetazioni ai prospetti esterni non molto ben inseriti nel contesto architettonico originario.

ing. Francesco Pappacena

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ing. Francesco Pappacena

Allo stato attuale, la configurazione architettonica dell'immobile è rappresentata nelle foto che seguono.

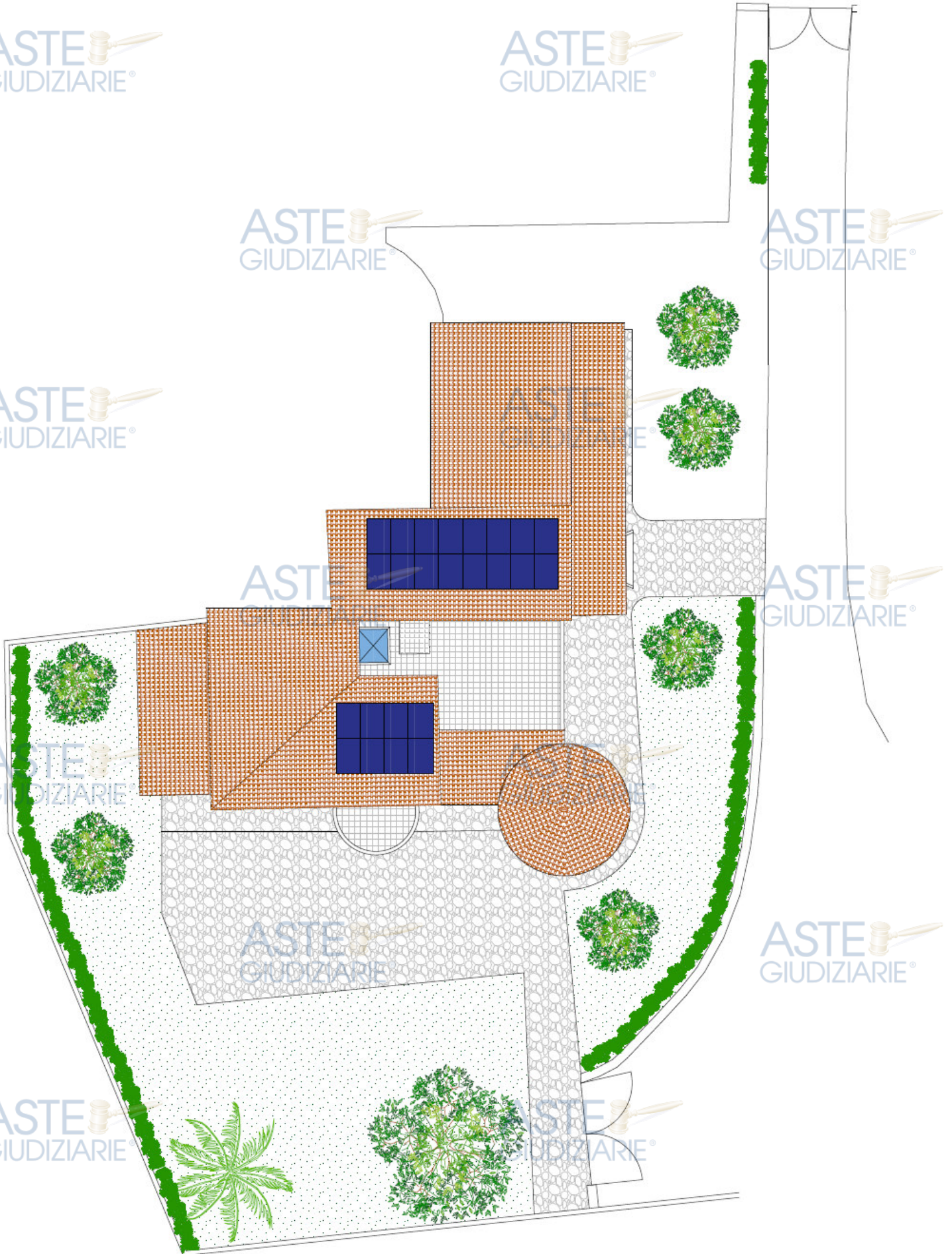


Anche la zona circostante ha subito profonde ed incisive modifiche a livello di urbanizzazione ed antropizzazione.



In particolare il bene staggito è una porzione del fabbricato che nel tempo è stato suddiviso in varie unità abitative e si sviluppa, sui vari livelli, nella parte est e sud dello stesso immobile.

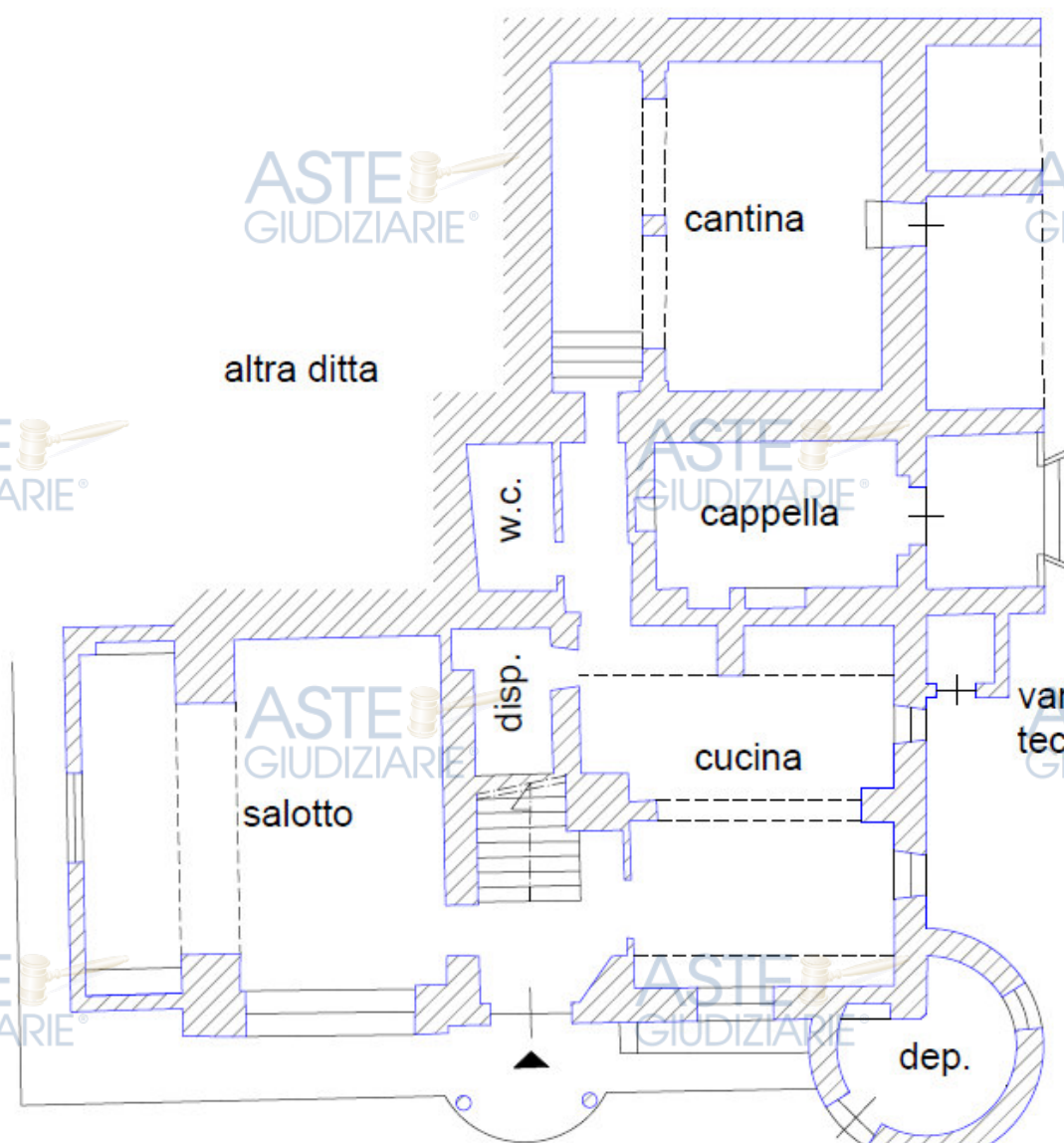




ing. Francesco Pappacena

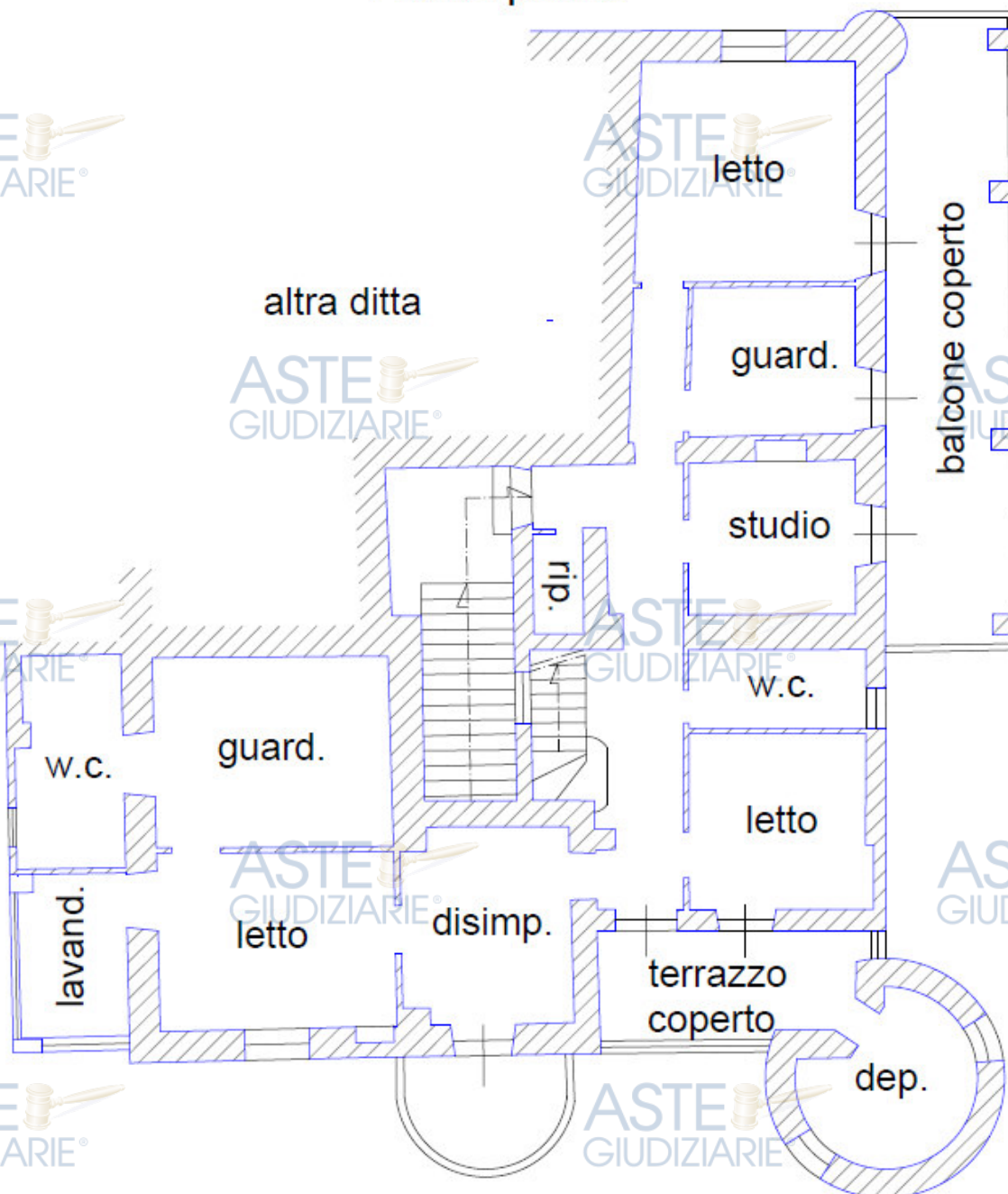
L'unità immobiliare staggita ha ingresso principale al piano terra dal prospetto sud affacciatesi sul giardino di proprietà. Di fronte l'ingresso si sviluppa un importante scalone con pedate monolitiche in pietra, a sinistra dell'ingresso vi è un ampio salone con volta a botte caratterizzato da un'arcata in pietra, mentre a destra, invece, si accede all'ampia cucina con soffitto ligneo. Nell'angolo della zona cucina vi è un piccolo vano adibito a dispensa e un corridoio che porta ad un servizio igienico ed alla vasta cantina, avente il piano di calpestio sottoposto rispetto al livello del piano terra di alcuni gradini e l'unico ambiente allo stato ancora grezzo che ha anche un ingresso autonomo dall'esterno. Sempre dall'esterno è possibile accedere, oltre che alla cantina, anche ad una piccola cappella privata. Poi vi è un piccolissimo vano tecnologico dove è alloggiata una caldaia ed un piccolo deposito all'interno della torre cilindrica.

Piano terra



Salendo lo scalone ed arrivando al primo piano, da un lungo corridoio si dipartono, nell'ordine da nord a sud, una stanza da letto, un ambiente adibito a guardaroba, uno studio, un servizio igienico, una stanza da letto, un terrazzo coperto con un piccolo deposito nell'angolo (all'interno della torre cilindrica). Dai primi tre ambienti è possibile uscire su di un balcone coperto affacciandosi dal prospetto est. In fondo al corridoio, si accede anche, attraverso un ambiente anti-camera, ad una stanza da letto matrimoniale attraverso cui poi è possibile accedere ad una lavanderia, ad un ambiente destinato a guardaroba e ad un servizio igienico.

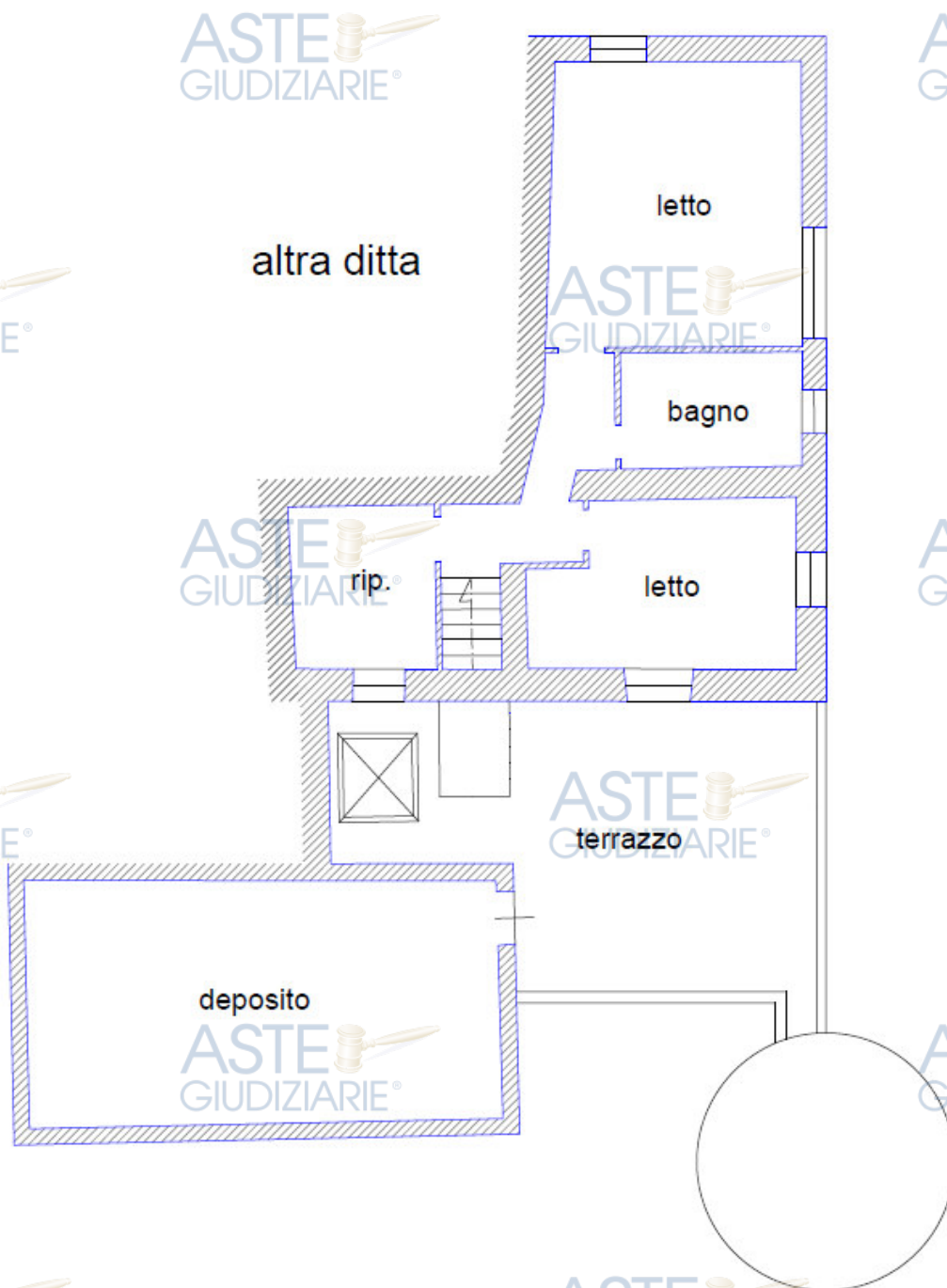
Piano primo



ing. Francesco Pappacena

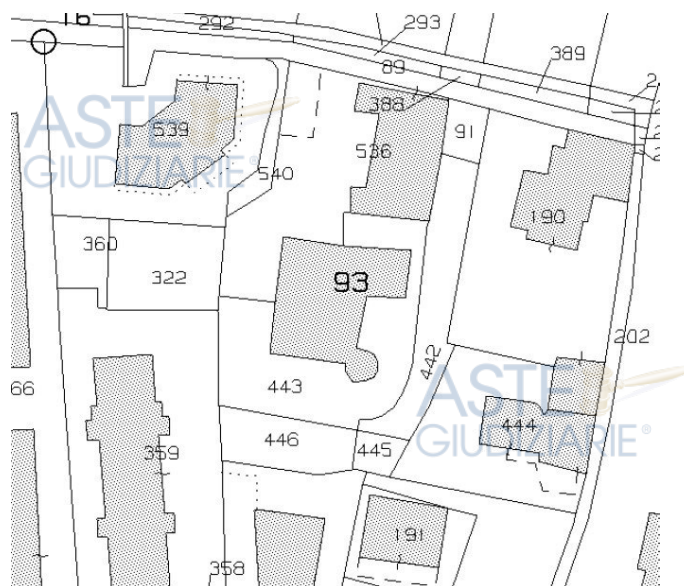
Circa a metà del corridoio, si diparte un'altra scala, di dimensioni più piccole, che porta al piano sottotetto dove si trovano due stanze da letto, un servizio igienico ed un ambiente destinato a guardaroba. Dalla stanza da letto posta più a sud si accede ad un ampio terrazzo su cui si apre anche la porta di ingresso ad un altro sottotetto non abitabile.

Piano sottotetto



Tutte le stanze sono completamente arredate per l'uso abitativo. Le finiture interne sono complete e di buona qualità, a differenza di quelle esterne che sono ad un livello qualitativo inferiore. Gli infissi esterni sono di diverse tipologie: parte in ferro, parte in legno e parte in alluminio. Le bussole delle porte interne sono in legno. I pavimenti sono parte in cotto e parte in gres ceramico al piano terra, in legno al primo piano ed in gres ceramico al piano sottotetto. Mentre in tutti i servizi sia i pavimenti che i rivestimenti sono in gres ceramico. Le pareti sono tinteggiate e decorate. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti tecnologici di recente fattura e, sulla copertura, è installato un impianto fotovoltaico da circa kWh 6,00. Per il riscaldamento viene usata una caldaia a gasolio per generare il calore (ha anche la funzione di produrre l'acqua calda sanitaria) e la diffusione è demandata sia a ventilconvettori che a radiatori. Il gas per i fuochi della cucina proviene da bombole intercambiabili. La superficie interna lorda del piano terra ammonta a complessivi mq. 252,11, la superficie interna lorda del piano primo è complessivamente di circa mq. 218,05, oltre a circa mq. 51,22 tra balconi esterni e terrazzi e balconi coperti. La superficie lorda complessiva al piano sottotetto è di circa mq. 82,03 oltre a circa mq. 62,60 di depositi e mq. 41,08 di terrazzo. Le altezze interne sono: al piano terra gli ambienti principali hanno altezza variabile da m. 4,22 a m. 4,40, mentre i servizi hanno altezze inferiori; al primo piano si ha un'altezza quasi costante pari a m. 3,05 (la cantina, con volta a botte, arriva ad un'altezza massima di m. 5,35); al piano sottotetto sono costanti nel corpo centrale pari a m. 2,65 e variabili da un minimo di m. 1,65 ad un massimo di m. 2,20.

Il bene staggito confina ad ovest con i subalterni 2 e 10 della medesima particella 93 del F. 4, mentre a nord, ad est e a sud con terreno di cui alla particella 443 del F. 4 di proprietà dell'esecutato.



RISPOSTA QUESITO N.3

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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;

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili.

RISPOSTA QUESITO N.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;

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

RISPOSTA QUESITO N.5

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

Dalla consultazione del P.U.C. di Agropoli risulta che la p.lla 93 del F. 4 ricade in zona omogenea B1 definita "Insedimento consolidato con prevalenza di case unifamiliari".



RISPOSTA QUESITO N.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 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

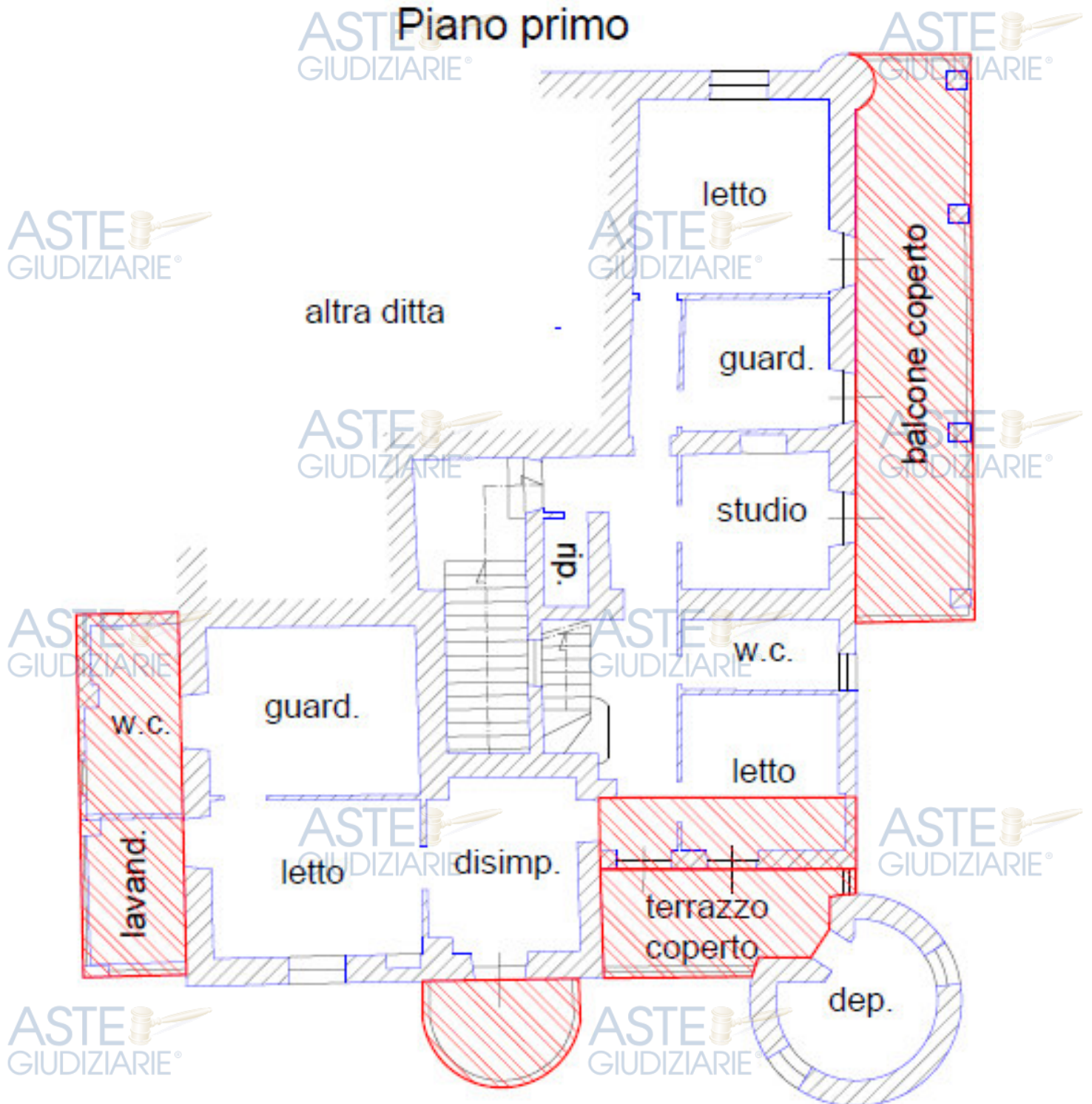
A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli, con l'accesso agli atti, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riportate in ordine cronologico:

1. *Progetto di ampliamento e restauro del 1973 (Allegato 3)*
2. *Progetto di ristrutturazione e consolidamento fabbricato con Concessione gratuita prot. N 2944 - Registro costruzioni N. 90 (Allegato 4)*

Ed in seguito al sopralluogo per effettuare i rilievi sono state riscontrate le seguenti difformità evidenziate di seguito con retinatura rossa:

- aumento della volumetria con l'aggiunta di un corpo di fabbrica sul lato ovest;
- aumento della volumetria per l'aggiunta di un piccolo corpo di fabbrica adibito a

- aumento della volumetria con l'aggiunta di un corpo di fabbrica sul lato ovest;
- aumento delle dimensioni del terrazzo al primo piano sul prospetto est con aumento di volumetria;
- terrazzo abusivo al primo piano sul prospetto sud;





utilizzo di parte del sottotetto con caratteristiche di non abitabilità $h_m = m.$
 $(2,20+1,65)/2 = m. 1,93;$

Piano sottotetto



altra ditta



letto



bagno



rip.

letto



deposito



terrazzo



ing. Francesco Pappacena

Tali difformità, sentito anche il parere dell'ufficio tecnico competente, sono tutte sanabili considerando che le norme introdotte nel c.d. "decreto salva casa 2024" - decreto legge 69/2024, convertito con la legge n. 105/2024, pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024, consentono la sanabilità di tali opere ad eccezione dell'uso abitativo di una delle stanze da letto nel sottotetto che non possiede e non potrà possedere caratteristiche di abitabilità a causa delle altezze interne ridotte. Pertanto di ciò se ne terrà conto nella valutazione finale.

RISPOSTA QUESITO N.7

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile la suddivisione in più lotti in quanto la cantina potrebbe essere resa indipendente dal resto dell'unità immobiliare sostituendo la porta di comunicazione interna con una muratura, fermo restando l'accesso indipendente esterno. Pertanto un lotto può essere costituito dalla maggior consistenza dell'unità immobiliare e l'altro lotto può essere costituito dalla cantina-deposito. Però la formazione di più lotti prevede l'opportuna procedura catastale di frazionamento che, eventualmente, il G.E. vorrà autorizzare previo le opportune opere per rendere le unità indipendenti l'una dall'altra.

RISPOSTA QUESITO N.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 stimativa 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

ing. Francesco Pappacena

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.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile in oggetto è intestato per l'intera quota all'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA QUESITO N.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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare è attualmente occupata in uso abitativo dal nucleo familiare dell'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA QUESITO N.10

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile non risulta in assegnazione al coniuge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA QUESITO N.11

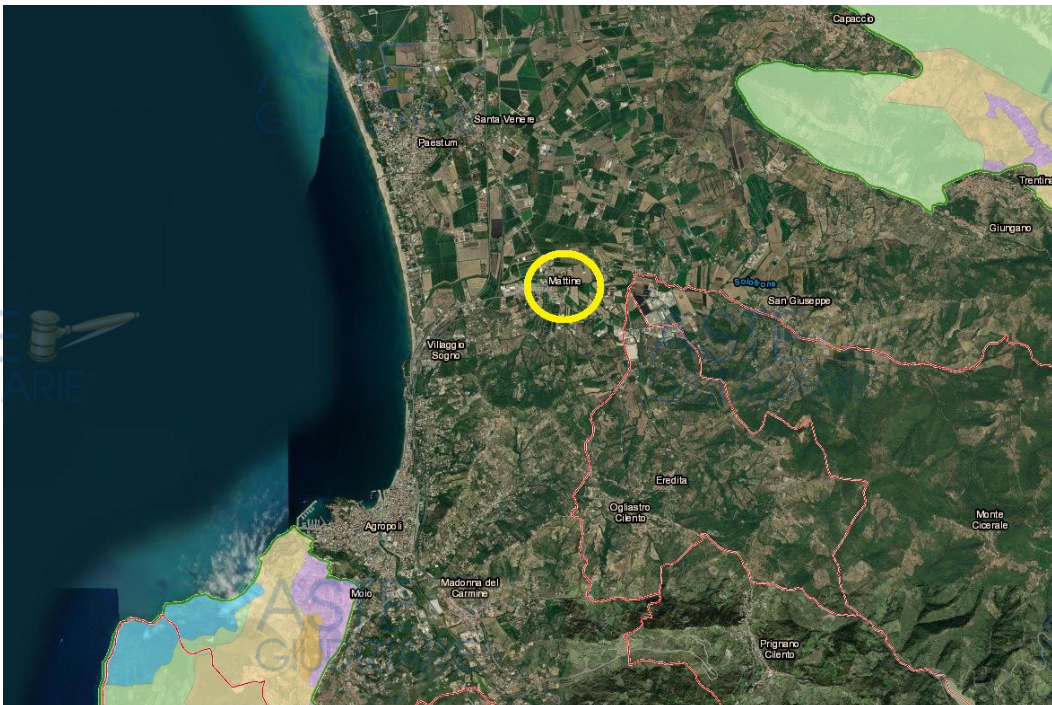
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

ASTE
GIUDIZIARIE®

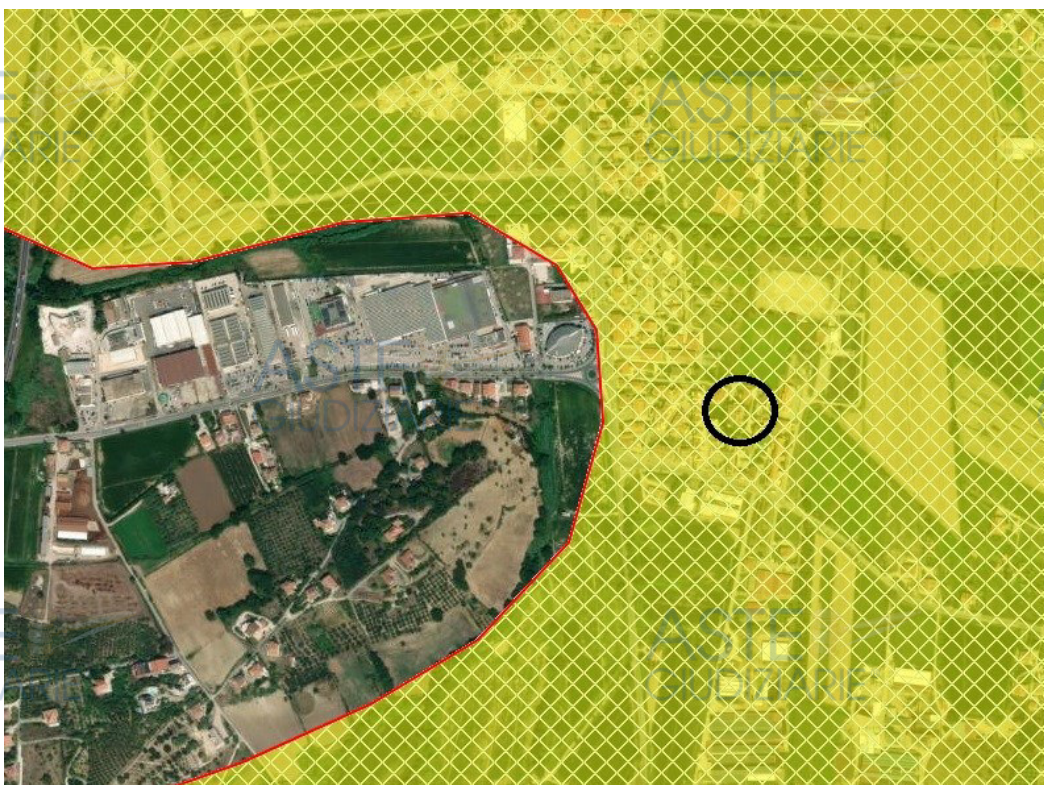
ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

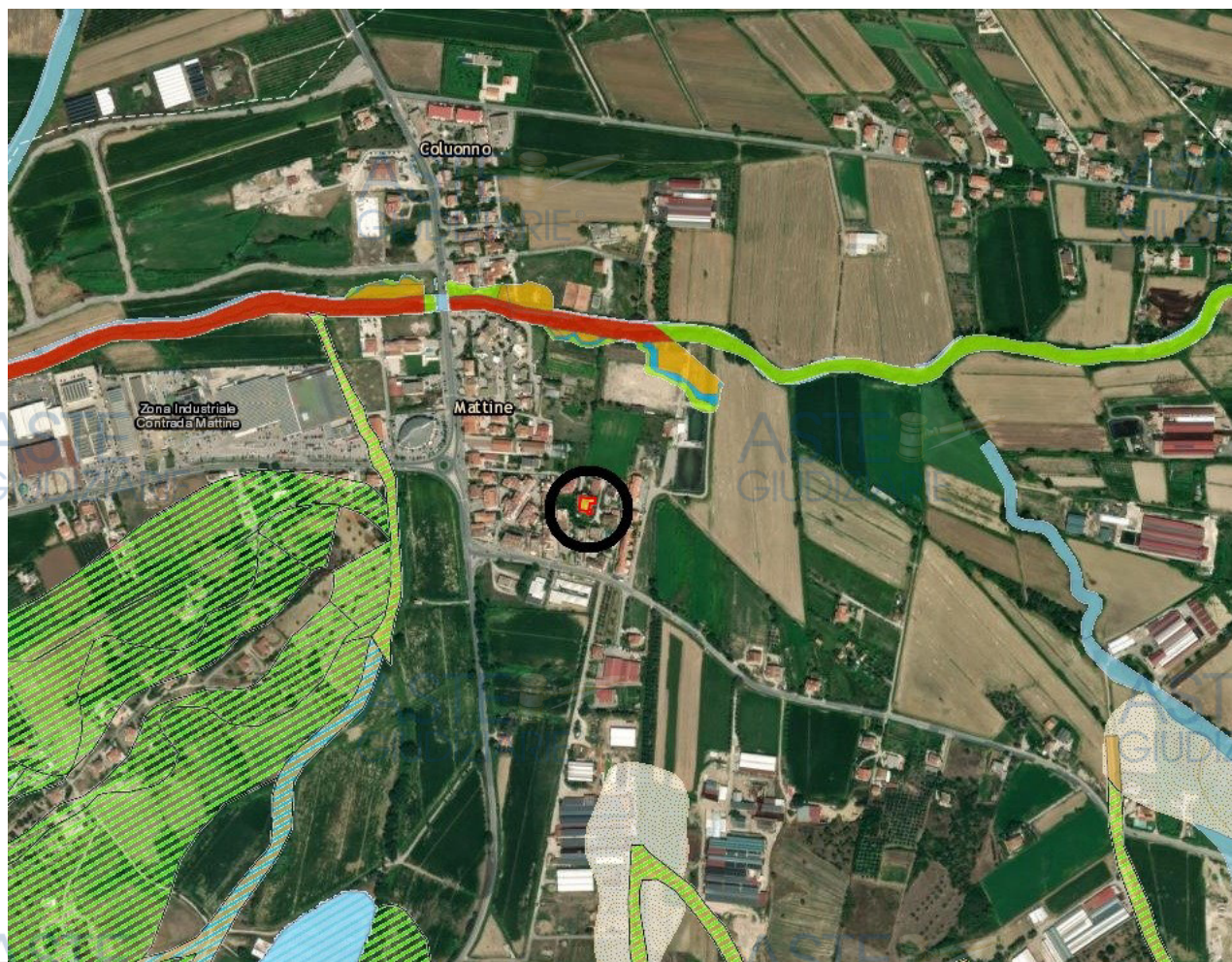
L'immobile è ubicato al di fuori della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.



Ricade in un ambito di attenzione archeologica.



Non risultano esservi vincoli storici, artistici ed alberghieri né risultano esservi oneri di natura condominiale. Inoltre, dalla consultazione delle carte dei rischi, l'immobile in oggetto non risulta direttamente interessato da qualsiasi tipo di rischio.



RISPOSTA QUESITO N. 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 materia 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

ing. Francesco Pappacena

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; 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.

Scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale dell'intero compendio immobiliare sopra descritto che si potrebbe raggiungere in ipotesi di pronto realizzo concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Per individuare ciò, ossia il più probabile valore di mercato, si userà il metodo sintetico-comparativo ed il valore finale sarà opportunamente corretto in base ad un "fattore di criticità" che tiene conto delle varie condizioni.

Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile è il sintetico-comparativo, che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di perizia. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Si è proceduto a valutare le caratteristiche specifiche di localizzazione, di posizione e tipologiche nella stessa zona.

STIMA DI MERCATO

Nella ricerca di immobili simili in zona da cui ricavarne il valore di mercato, ci si è imbattuti nei seguenti avvisi commerciali che, anche se non rispecchiano la caratteristica di storicità del bene staggito, hanno altre caratteristiche simili:

Avviso 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



82 Foto Planimetria FotoPlan Video

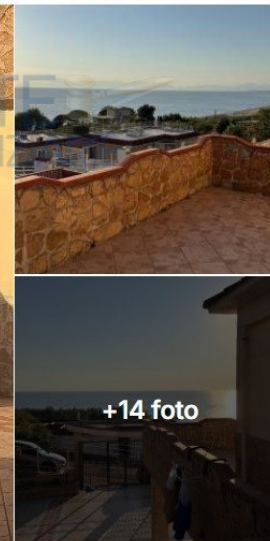
ASTE GIUDIZIARIE® € 565.000

Villa unifamiliare via Alento, Streppina, Agropoli
Agropoli • Via Alento

- 5+ locali
- 461 m²
- 3+ bagni
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo

$$V_1 = \text{€ } 565.000,00/\text{mq. } 461 = \text{€}/\text{mq. } 1.225,60$$

Avviso 2



Villa unifamiliare Parco Sogno 20, Centro, Agropoli
Agropoli • Parco Sogno

- 5 locali
- 140 m²
- Balcone
- Arredato

ASTE GIUDIZIARIE® € 420.000

- 2 bagni
- Lusso

$$V_2 = \text{€ } 420.000,00/\text{mq. } 140 = \text{€}/\text{mq. } 3.000,00$$

Avviso 3



- 16 Foto
- 2 Planimetrie
- FotoPlan
- Virtual Tour
- Video



Trilocale via Malagenia 31, Mattine, Agropoli
Agropoli • Via Malagenia

€ 125.000

3 locali

70 m²

1 bagno

No Ascensore

Balcone

Terrazzo

$V_3 = € 125.000,00/mq. 70 = €/mq. 1.785,71$

Avviso 4



37 foto Mappa

Villetta bifamiliare in vendita in Via Madonna della Pace, 38

Zona Mattine, Agropoli [Vedi mappa](#)

285.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

200 m² | 5 locali | Box compreso

$V_4 = € 285.000,00/mq. 200 = €/mq. 1.425,00$

Avviso 5

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

14 foto Mappa

Casa indipendente in vendita in Via Mattine

Zona Mattine, Agropoli [Vedi mappa](#)

129.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

55 m2 3 locali

$V_5 = € 129.000,00 / mq. 55 = € / mq. 2.345,45$

ASTE GIUDIZIARIE

Pertanto il valore unitario medio dei suddetti avvisi commerciali è pari a:

$$V_{MC} = (V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5) / 5 = (€ 1.225,60 + € 3.000,00 + € 1.785,71 + € 1.425,00 + € 2.345,45) / 5 = € 9.781,76 / 5 = € / mq. 1.956,35$$

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

La stima sintetico-comparativa è stata completata da un confronto diretto con dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno prendendo in considerazione la destinazione d'uso, la zona di ubicazione del bene e la tipologia.

Nell'utilizzare tale metodo è necessario conoscere le valutazioni ed i prezzi di compravendita di beni simili oggetto di recenti alienazioni. Quali esempi di comparazione si possono prendere in considerazione la quotazione OMI che l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato per strutture residenziali nel 2° sem. 2024.

Quindi il valore unitario medio commerciale lo andremo ulteriormente a mediare con quello medio [(min.+max.)/2] ricavato dalla tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate relativa al 2° semestre - anno 2024 per la zona di riferimento:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

$$V_{OMIM} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.450,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 1.225,00$$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: AGROPOLI
 fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE
 codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 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	970	1400	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1200	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	435	550	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	3,3	4,5	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce alla frequenza di ZONA
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 • Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /V è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
 • Ottimo
 • Normale
 • Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pertanto, il valore unitario ulteriormente mediato, sarà:

$$V_M = (V_{MC} + V_{OMIM}) / 2 = (\text{€ } 1.956,35 + \text{€ } 1.225,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 3.181,35 / 2 = \text{€}/\text{mq. } 1.590,68$$

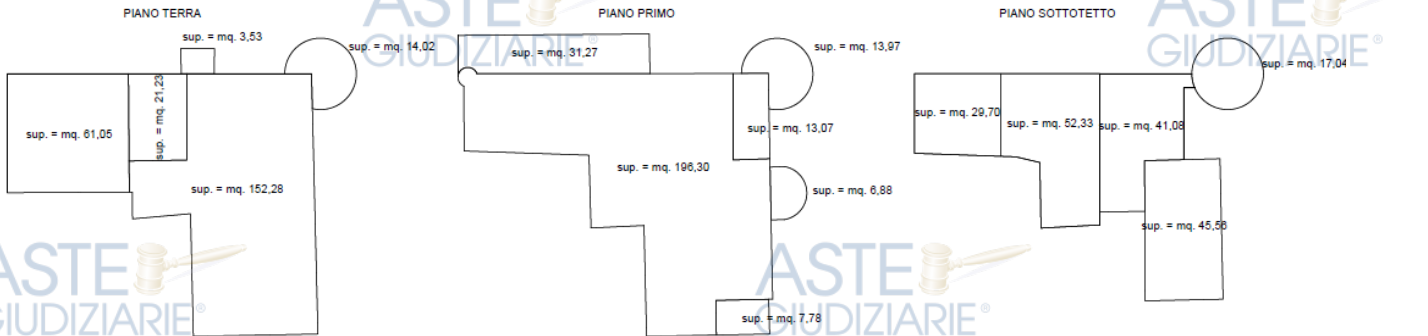
Infine, per tener conto delle condizioni contingenti si applicheranno i seguenti fattori correttivi:

- fattore correttivo f_{c1} pari a 1,10 per apprezzamento di spazi pertinenziali esclusivi;
- fattore correttivo f_{c2} pari a 0,90 per ubicazione;
- fattore correttivo f_{c3} pari a 0,90 per commerciabilità;
- fattore correttivo f_{c4} pari a 0,95 per condizione;
- fattore correttivo f_{c5} pari a 0,99 per sanare le difformità;

- fattore correttivo f_{c6} pari a 1,20 per storicità;
 - fattore correttivo f_{c7} pari a 0,99 per costi ed oneri di frazionamento.
- pertanto il valore unitario finale medio corretto sarà pari a:

$$V_{FMC} = V_M \times f_c = V_M \times (f_{c1} \times f_{c2} \times f_{c3} \times f_{c4} \times f_{c5} \times f_{c6} \times f_{c7}) = \text{€ } 1.590,68 \times (1,10 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,99 \times 1,20 \times 0,99) = \text{€ } 1.590,68 \times 0,995526774 = \text{€ } 1.583,56$$

Le superfici commerciali sono schematizzate come di seguito



Quindi applicheremo il valore unitario finale medio corretto alle superfici commerciali dei due lotti in cui è possibile suddividere il bene e che sono riportate nella seguente tabella:

identif.	livello	sviluppo superfici commerciali [mq.]					stima immobili					
		resid.	depositi	verande	balconi	terrazzi	u.m.	sup.	x	val. unit.	=	val. u.i..
LOTTO N. 1	piano terra	152,28	14,02									
	piano primo	196,30	13,97	52,12	6,88							
	piano sottotetto	52,33	92,30			41,08						
Somatoria superfici =		400,91	120,29	52,12	6,88	41,08						
Sup. comm. LOTTO N. 1 =		400,91	4,41	31,27	1,72	14,38	=	mq. 452,69	x	€ 1.583,56	=	€ 716.855,13
LOTTO N. 2	piano terra		61,05									
	Somatoria superfici =			61,05								
	Sup. comm. LOTTO N. 2 =			12,21				=	mq. 12,21	x	€ 1.583,56	=

Quindi lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti così costituiti:

Lotto 1: UNITA' RESIDENZIALE - località "Mattine" - Agropoli (Sa)

Valore del lotto 1 = € 716.855,13

Lotto 2: DEPOSITO/CANTINA - località "Mattine" - Agropoli (Sa)

Valore del lotto 2 = € 19.335,27

Tanto si doveva in adempimento del compito assegnatomi.

Vallo della Lucania, 15/12/2025

Il CTU

ing. Francesco Pappacena



[Handwritten signature]

ing. Francesco Pappacena

Come da indicazioni del G.E., in data 15/12/2025 è stata inviata la bozza della presente relazione di stima alle parti comunicando il termine ultimo del giorno 30/12/2025 per l'invio di eventuali osservazioni.

Entro tale termine non è pervenuta alcuna osservazione.

Vallo della Lucania, 02/01/2026

Il CTU
ing. Francesco Pappacena



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Pappacena", written over the professional stamp.