



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**G.E. Dott.ssa Roberta Giglio**

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 98/2024 R.G.E.

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORI ESECUTATI:** [REDACTED]

## PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 10/07/2025

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

2 gennaio 2026

**arch. Angelo D'Apolito**

Via Nazionale, 146 – 84070 Salento (SA)

Tel. 0974 - 64178 - Cell. 333 - 2449486

C.F. - P.I. NGL 81525 A091S - P. IVA 04464550658

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
email: angelodap@gmail.com - pec: angelo.dapolito@architettisalernopec.it

## PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 98/2024 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla [REDACTED] nei confronti [REDACTED]

[REDACTED], con provvedimento in udienza in data 10/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa Roberta Giglio – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa, al 07/01/2026.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbali e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 22/09/2025 (cfr. all. n. 1: *Verbale di sopralluogo*). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Prignano Cilento, l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare e l'Archivio Notarile distrettuale di Salerno.

## OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 10/07/2025 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 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 (calpestable) 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

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – [angelo.dapolito@architettisalernopec.it](mailto:angelo.dapolito@architettisalernopec.it)

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 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) 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 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. 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

allegata 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 emessi 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.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare n. 98/2024 RGE è costituita dai seguenti documenti:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge N. 302/1998 a firma del Notaio [REDACTED];
2. Mappa catastale di Prignano Cilento - foglio 5 part. 333;
3. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione delle unità immobiliari pignorate (**cf. all. n. 2: Certificazione notarile e mappa catastale**).

Dall'esame della documentazione in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta, di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire gli immobili sottoposti ad esecuzione (**cf. all. n. 3: Formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati**).

1. [REDACTED]

Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 14/11/2025.

Gli immobili subastati, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti in Comune Prignano Cilento, alla frazione Melito in Via Santa Caterina.

**Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti immobili:**

Immobili in proprietà [redacted] in

Catasto Fabbricati di Prignano Cilento al:

- Fig. 5 part. 333 sub 5 cat. C/2;
- Fig. 5 part. 333 sub 7 cat. A/3.

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali delle unità immobiliari in parola all'attualità come risulta dalle visure catastali allegate (cfr. all. n. 4: *Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali*):

1. *Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella 333 sub 5 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 148 m<sup>2</sup> - Totale: 181 m<sup>2</sup> - VIA Santa Caterina n. 1 Piano S1;*
2. *Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella 333 sub 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – 10 vani consistenza - Totale: 247 m<sup>2</sup> - Totale: escluse aree scoperte: 226 m<sup>2</sup> – VIA Santa Caterina n. 1 Piano T-1.*

***I suddetti immobili in catasto risultano così intestati:***

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Per quanto attiene alla **provenienza ultraventennale** degli immobili pignorati si rileva che [redacted], sono diventati proprietari, in ragione di ½ ciascuno, in virtù di Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito dott. Cammarano Pasquale, Notaio in Salerno, in data 18/03/2004 rep. 72030, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 29/03/2004 al n. 10740 di formalità; atto a favore di [redacted]

Originariamente gli immobili pignorati erano di esclusiva proprietà [redacted], per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito dott. Cammarano Pasquale, Notaio in Salerno, del

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – [angelo.dapolito@architettisalernopec.it](mailto:angelo.dapolito@architettisalernopec.it)

19/10/2000 rep. 64106, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 03/11/2000 al n. 22769 di formalità (cfr. all. n. 5: *Copia autentica atti Notaio Cammarano rep. N. 72030 del 18/03/2004 e rep. N. 64106 del 19/10/2000*).

**RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

**Descrizione dello stato dei luoghi**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione consistono in un appartamento articolato su due livelli, oltre due locali terranei contigui, collocati in una palazzina bifamiliare sita in frazione Melito di Prignano Cilento, alla Via Santa Caterina.

Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione dell'immobile in parola rispetto al capoluogo Prignano Cilento ed al contesto territoriale circostante.



Figura 1 – Indicazione della posizione del compendio pignorato nell'ambito del territorio di Prignano Cilento



Figura 2 – Ingrandimento Frazione Melito di Prignano ove è collocato il compendio oggetto di perizia

Di seguito si riporta una foto panoramica con indicazione del compendio pignorato.



Figura 3 – Con le frecce sono indicate le porzioni di palazzina sottoposte ad esecuzione

Come anticipato in precedenza, gli immobili pignorati consistono in due unità immobiliari. Una posta al piano seminterrato che accoglie due locali deposito, con ingressi distinti e non comunicanti tra loro (come da fig. 3). L'altra unità immobiliare, articolata su due livelli, (piano terra e piano primo), accoglie un appartamento con zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano.

### **Descrizione delle unità immobiliari pignorate**

I locali situati al piano seminterrato, identificati con il sub 5, sono destinati a deposito e non sono comunicanti tra loro. Entrambi i locali sono privi di suddivisioni interne e si trovano allo stato grezzo. Il locale di sinistra (guardando l'edificio dalla strada) presenta un'unica apertura verso l'esterno, chiusa con una saracinesca avvolgibile, mentre il locale di destra è accessibile sia tramite un ingresso carrabile che da un portoncino. Quest'ultimo locale è collegato all'appartamento sovrastante (sub 7) tramite una scala interna a forma di L.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, i locali non presentano alcuna finitura, intonaco o pavimentazione. Tuttavia, si trovano in discrete condizioni generali, ad eccezione della parete di fondo del locale di destra, che presenta segni di infiltrazioni d'acqua, probabilmente causati dal fatto che tale parete è controterra e non è stata adeguatamente isolata dal terreno retrostante.

Al piano terra dell'edificio si trova l'appartamento identificato con il sub 7, accessibile dall'esterno tramite una scala laterale situata sulla destra della facciata principale. All'esterno dell'appartamento, vi è un lastrico solare che funge da copertura per il locale seminterrato di destra, dal quale è possibile accedere all'ingresso dell'abitazione. Una volta entrati, si trova un ampio soggiorno a sinistra, con un ampio balcone, mentre sulla destra si trova un soggiorno-cucina. L'appartamento dispone anche di un bagno di servizio al piano terra.

Nella parte posteriore dell'edificio, verso il lato monte, è presente un ripostiglio/lavanderia, accanto al quale si trova un locale tecnico, accessibile anche dall'esterno. Dietro la cucina, è presente la scala che conduce al deposito sottostante. Al centro del piano terra si trova la scala che porta al primo piano, dove si trovano tre camere da letto. Una delle camere è dotata di bagno privato e di un balcone, mentre le altre due camere condividono un altro bagno e sono servite da un ulteriore balcone.

Tutti i dettagli sopra descritti sono riportati nelle planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto e allegate alla presente (**cf. all. n. 6: Planimetrie dello stato dei luoghi**).

L'appartamento in parola è in buone condizioni generali interne. Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, con facciate esterne che, però, sono allo stato grezzo. Le murature perimetrali ed i divisori interni sono realizzati in blocchi di laterizio, mentre gli infissi sono in PVC. Il portone di ingresso è in materiale composito, mentre le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni interne e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di vari formati e colori, e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, con termosifoni alimentati da una caldaia a gasolio.

Il tutto come documentato nelle fotografie dello stato dei luoghi allegate (**cf. all. n. 7:**

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – [angelo.dapolito@architettisalernopec.it](mailto:angelo.dapolito@architettisalernopec.it)

**Documentazione fotografica).**



**Situazione edilizia**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Prignano Cilento relativa agli immobili di che trattasi (**cf. all. n. 8: Documentazione agli atti del Comune di Prignano Cilento**). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita allo scrivente la seguente documentazione:

1. Concessione edilizia n. 14/93 del 25/08/1993 rilasciata [redacted] per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con uniti elaborati grafici e relazione;
2. Concessione edilizia n. 07/94 del 08/03/1994 rilasciata [redacted] per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 14/93 con uniti elaborati grafici e relazione;
3. Concessione edilizia n. 22/95 del 04/08/1995 rilasciata [redacted] per i lavori di completamento alla C.E. n. 22/95 del 04/08/1995 con uniti elaborati grafici e relazione;
4. Concessione edilizia n. 09/2000 del 20/03/2000 rilasciata [redacted] per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 07/94 con uniti elaborati grafici e relazione;
5. Concessione edilizia n. 18/2000 del 30/05/2000 rilasciata [redacted] per la variante di assestamento alla C.E. n. 9/2000 con uniti elaborati grafici e relazione;
6. Permesso di Costruire n. 04/2010 del 01/03/2010 rilasciata [redacted] per la ristrutturazione scala esterna e lavori di manutenzione straordinaria su fabbricato adibito a civile abitazione con uniti elaborati grafici e relazione;
7. Certificato di agibilità prot. N. 1288/2010 del 23/04/2010 rilasciato [redacted].

***Considerazioni sullo stato legittimo delle consistenze sottoposte ad esecuzione***

Sulla base della documentazione agli atti comunali rilasciata al sottoscritto, ed in particolare del Permesso di Costruire n. 4/2010, che è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, si rilevano le seguenti difformità:

1. Al piano seminterrato non risultano le divisioni interne previste nel locale di destra, identificato come "cantina-deposito". Esso, in progetto, non risulta rappresentato correttamente in quanto il muro di destra non è ortogonale al muro retrostante ma rientrante verso l'interno del locale;
2. Al primo piano del fabbricato, nell'appartamento, non risulta compreso nella porzione di proprietà [redacted] lo spazio qualificato dal sottoscritto nella propria pianta come "vanella", ovvero lo spazio collocato alle spalle dell'unico WC del piano che,

pertanto, stando al grafico di progetto, dovrebbe essere di altra proprietà;

3. La posizione della scala esterna sul fronte principale non è la medesima di quella riportata nelle piante sia del piano seminterrato che del piano terra;
4. Ambedue i balconi presenti nell'appartamento, sia quello al piano giorno che quello al servizio della camera da letto n.1 (lato monte), non sono conformi a quelli rappresentati in progetto.

Il tutto come si evince dalla sottostante figura 4 in cui sono state sovrapposte (fuori scala) le piante dello stato di fatto (in colore rosso) alle piante di progetto (in nero).

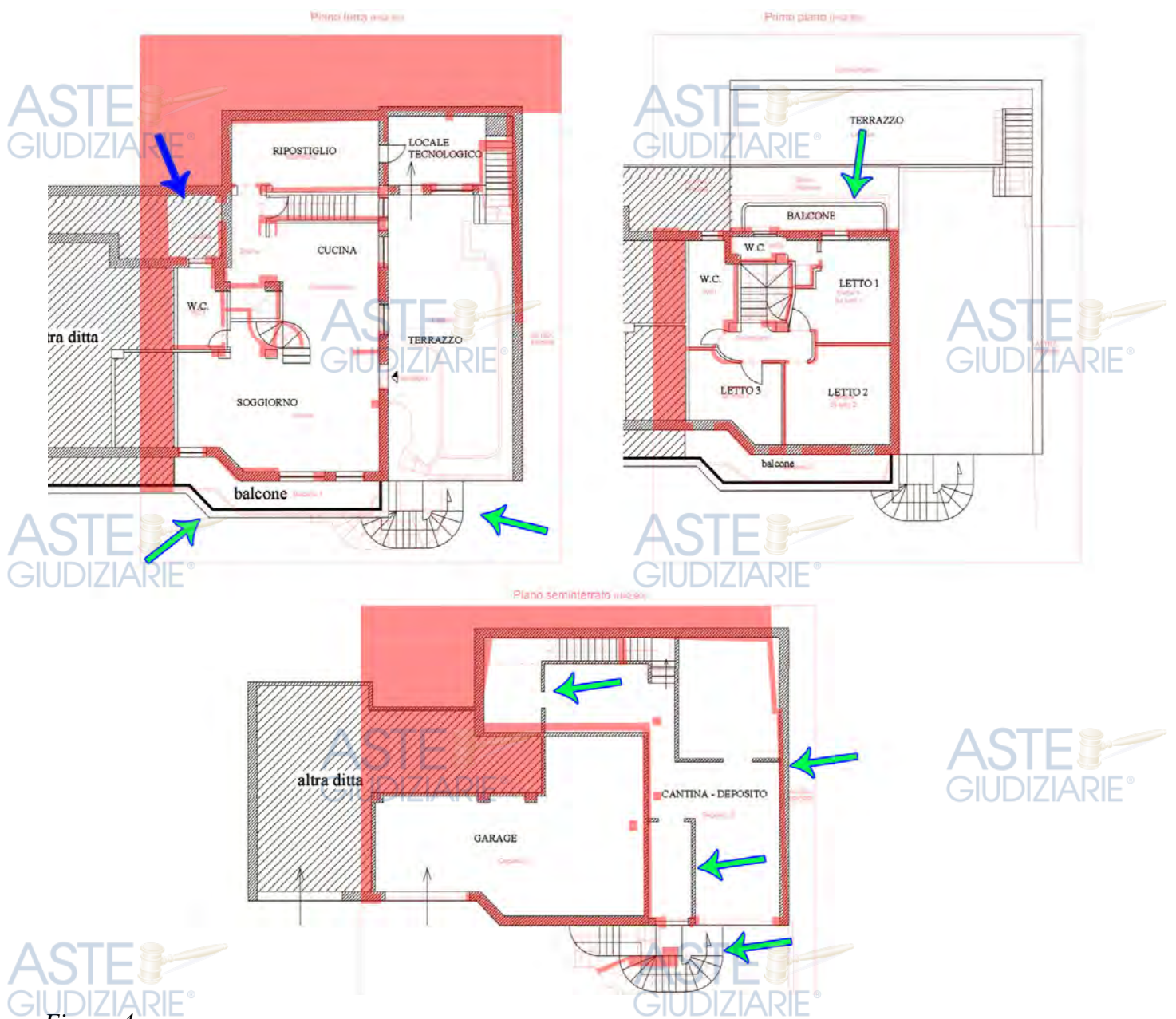


Figura 4

**Alla luce delle difformità poc'anzi rilevate, il sottoscritto ritiene che possa essere oggetto di sanatoria la sola diversa articolazione degli spazi interni al piano seminterrato del**

**fabbricato e le diverse posizioni/dimensioni dei balconi e della scala esterna dell'appartamento rispetto al progetto, nell'ambito di una pratica di SCIA in sanatoria, mentre debba essere chiusa/trasformata in luce, la porta di accesso allo spazio esterno all'appartamento definito come "vanella" dal sottoscritto. Esso, infatti, è ricadente in un'area che, dal grafico di progetto, risulta essere di altra proprietà.**

Per porre in essere l'intervento suddetto, si ritiene che dovranno essere spesi circa euro 4.000 che sono comprensivi sia delle spese tecniche che edili per la chiusura del vano porta (o eventuale realizzazione di luce)/ripristino intonaco e finitura ed opere annesse riferite alla zona della cosiddetta "vanella".

Di tutto quanto relazionato nel presente paragrafo si terrà conto in fase di stima operando una congrua decurtazione percentuale sul valore finale del bene.

#### **Situazione urbanistica**

La particella su cui ricadono il fabbricato che accoglie le unità immobiliari pignorate rientra per intero in Zona territoriale Omogenea C del vigente **Programma di Fabbricazione** con annesso regolamento edilizio. (cfr. **all. n. 9: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

#### **Situazione catastale**

Per quanto attiene ai locali seminterrati distinti con il sub 5 si evidenzia che le planimetrie catastali non sono rappresentative dell'attuale stato dei luoghi, in quanto esse risultano pressoché identiche alle piante di progetto del Permesso di Costruire del 2010 che, come detto in precedenza, non sono perfettamente rappresentative dello stato dei luoghi.

Se si analizza l'elaborato planimetrico della particella 333 del foglio 5, presentato il 26/02/1997, si evince che esso non è rappresentativo della attuale situazione di fatto del fabbricato (almeno per quanto riguarda le porzioni pignorate, essendo esso rappresentativo dell'articolazione di tutti i subalterni che compongono la particella 333). Si evince, infatti che la sagoma del fabbricato è diversa ed inoltre anche la posizione della scala del sub 7 non è quella attuale.

**Pertanto, sarà necessario provvedere alla redazione di pratica DocFA al fine di fornire esatta rappresentazione grafica dei locali distinti con il sub 5 e dell'articolazioni di tutti i subalterni che compongono la particella 333 (ivi compresi quelli non sottoposti ad esecuzione).**

#### **RISPOSTA AI QUESITI 7 – 8 – 9 – 10 – 11**

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile sottoposto ad esecuzione si ritiene congruo

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – [angelo.dapolito@architettisalernopec.it](mailto:angelo.dapolito@architettisalernopec.it)

formare un unico lotto di vendita.

Le unità immobiliari sono utilizzate dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare. Sul punto si evidenzia che non esiste condominio seppure il fabbricato che accoglie anche le unità pignorate lo sia, di fatto.

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi, ricadenti sulle consistenze pignorate.

## **RISPOSTA AL QUESITO 12**

### **CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

### **REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI**

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di interesse.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso i siti internet degli operatori immobiliari operanti nella zona in esame ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati per il Comune di Prignano Cilento:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Anno 2025 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superfici e (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|-------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max |                   | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 570                   | 720 | L                 | 1,6                            | 1,8 | L                |
| Box               | NORMALE            | 430                   | 495 | L                 | 1,9                            | 2,2 | L                |

The image displays a grid of 14 real estate listings from various portals. Each listing includes a photo, price, location, and key features like number of rooms and bathrooms. The listings are as follows:

- € 110.000**: Trilocale via Giuseppe Verdi, Prignano Cilento. 3 locali, 83 m², 2 bagni, Piano R. No Ascensore, Terrazzo, Arredato.
- € 120.000**: Appartamento via salita San Giuseppe, Centro, Prignano Cilento. 9 locali, 147 m², 3 bagni, Piano T. No Ascensore, Balcone.
- € 22.000**: Trilocale via salita Purgatorio, Prignano Cilento. 3 locali, 85 m², 1 bagno, Piano 1. No Ascensore, Cantina.
- € 45.000**: Terratetto unifamiliare via Armando Diaz, Centro, Prignano Cilento. 3 locali, 120 m², 1 bagno, Balcone. Parzialmente...
- € 115.000**: Quadrilocale via Aldo Moro 41, Centro, Prignano Cilento. 4 locali, 90 m², 2 bagni, Piano T - R. No Ascensore, Balcone.
- € 149.000**: Quadrilocale via Giuseppe Verdi, Prignano Cilento. 4 locali, 150 m², 2 bagni, Piano 1.
- € 140.000**: Villa a schiera via Papa Giovanni XXIII, Prignano Cilento. 4 locali, 210 m², 2 bagni. No Ascensore, Balcone.
- € 135.000**: Villa bifamiliare piazza San Biagio, Centro, Prignano Cilento. 4 locali, 120 m², 2 bagni. No Ascensore, Balcone, Terrazzo.
- € 85.000**: Casale vicolo Olmo, Centro, Prignano Cilento. 5 locali, 160 m², 2 bagni. No Ascensore, Balcone, Cantina.
- € 185.000**: Villa a schiera via Armando Diaz, Centro, Prignano Cilento. 5+ locali, 200 m², 3 bagni, Balcone. Arredato.
- € 330.000**: Villa a schiera via Santa Caterina, Prignano Cilento. 5+ locali, 465 m², 3+ bagni. No Ascensore, Balcone, Terrazzo.
- € 135.000**: Trilocale via Aldo Moro 31, Centro, Prignano Cilento. 3 locali, 120 m², 2 bagni, Piano 1. Terrazzo.
- € 130.000**: Trilocale via salita San Giuseppe, Centro, Prignano Cilento. 3 locali, 160 m², 2 bagni, Piano 1. No Ascensore, Terrazzo.
- € 63.000**: Bilocale via Aldo Moro, Centro, Prignano Cilento. 2 locali, 80 m², 1 bagno, Piano T. No Ascensore, Terrazzo.

Sono stati consultati anche gli annunci di immobili in vendita reperibili su internet per la zona in esame che sono riportati alla pagina precedente. Da essi si desume un prezzo medio di arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettialerape.it

vendita di euro/mq 960, espungendo dalla media gli immobili con caratteristiche completamente diverse da quelle degli immobili oggetto della presente stima.

### **FORMAZIONE LOTTI**

#### **LOTTO UNICO:**

Porzione di fabbricato composta da un appartamento articolato su due livelli con due locali seminterrati annessi, di cui uno comunicante con l'abitazione.

All'esterno la porzione di fabbricato che accoglie le unità immobiliari in questione è allo stato grezzo. Internamente l'appartamento versa in buone condizioni conservative mentre i due locali seminterrati adibiti a deposito sono sprovvisti di finiture.

Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano di Prignano Cilento al foglio 5 part. 333 sub 5 e 7. Esso confina, a Nord con strada Comunale, a Sud con la particella 335, ad Est con la particella 440 e, ad Ovest, con la particella 334 del medesimo foglio 5.

### **Valutazione degli immobili**

Sulla base delle quotazioni OMI e della proposta di acquisto reperita, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da stimare, si ritiene congruo adottare un valore base unitario per superficie lorda pari del fabbricato principale pari ad euro/mq 700 ottenuto considerando congruamente sia i valori di mercato desunta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che quelli degli annunci immobiliari più confacenti al caso di stima.

#### ***Coefficienti di differenziazione degli ambienti dell'immobile***

La misura della consistenza verrà effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed ai coefficienti di differenziazione, nonché a quelli forniti dal "Consulente Immobiliare" de Il Sole24ore che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 (100%) per l'abitazione. Per i balconi si userà il coefficiente 0,25 (25%), per i lastrici si userà il coefficiente 0,20 (20%). Per i depositi del piano seminterrato e per il ripostiglio e locale tecnico a piano terra sarà usato il coefficiente 0,4 (40%). Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si otterrà la superficie commerciale.

## Riepilogo delle superfici reali e commerciali dell'immobile oggetto di stima

| <i>Fabbricato su tre livelli fuori terra in Prignano Cilento - Loc. Melito - Via S. Caterina</i>                |  |                   |                         |                     |
|---|--|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Valore unitario di riferimento €/mq 700   |  |                   |                         |                     |
| <i>Id. Amb.</i>   | <i>Destinazione</i>                        | <i>Sup. reale</i> | <i>Sup. commerciale</i> | <i>Valore</i>       |
| 1   | Piano seminterrato - Depositi              | 165,00            | 66,00                   | € 46 200,00         |
| 2   | Piano terra - Abitazione                   | 98,60             | 98,60                   | € 69 020,00         |
| 3   | Piano terra - Balcone                      | 12,40             | 12,40                   | € 8 680,00          |
| 4   | Piano terra - Ripostiglio + locale tecnico | 35,30             | 14,12                   | € 9 884,00          |
| 5   | Piano terra - Lastrico                     | 67,00             | 13,40                   | € 9 380,00          |
| 6   | Primo piano - Abitazione                   | 84                | 84,00                   | € 58 800,00         |
| 7   | Primo piano - Balconi                      | 20,40             | 6,12                    | € 4 284,00          |
| 8   | Primo piano - Lastrico                     | 37,70             | 7,54                    | € 5 278,00          |
| A detrarre costi per sanatoria/eliminazione abusi edilizi e redazione pratica catastale                         |  |                   |                         | -€ 5 000,00         |
| <b>Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 10% per assenza finiture esterne su facciate</b> |  |                   |                         | <b>€ 185 873,40</b> |

**In cifra tonda il valore di mercato del compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione ascende ad euro 186.000 (diconsi euro centottantaseimila).**

In detto valore sono compresi anche gli oneri e le spese per la definizione della pratica edilizia e catastale di sanatoria e dei relativi lavori edili a farsi.

Si riporta nella seguente pagina il riepilogo del lotto da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.

**SULL'INVIO DELLA BOZZA ALLE PARTI E SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Il sottoscritto, in data 12 dicembre u.s., ha provveduto a consegnare [REDACTED], il quale la riceva anche in nome e per conto [REDACTED], [REDACTED], il tutto come da ricevuta allegata. (cfr. all. *n. 10 Copia ricevuta raccomandata a mano consegnata* [REDACTED]). In pari data veniva altresì inviata a mezzo PEC la relazione al legale del creditore precedente (cfr. all. *n. 11: messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna alle parti*).

Nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale nei successivi 15 giorni dalla ricezione, né a tutt'oggi.

## LOTTO UNICO

Piena proprietà su:

Porzione di fabbricato composta da un appartamento articolato su due livelli con due locali seminterrati annessi, di cui uno comunicante con l'abitazione.

All'esterno la porzione di fabbricato che accoglie le unità immobiliari in questione è allo stato grezzo. Internamente

l'appartamento versa in buone condizioni conservative mentre i due locali seminterrati adibiti a deposito sono sprovvisti di finiture.

Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano di Prignano Cilento al foglio 5 part. 333 sub 5 e 7. Esso confina, a Nord con strada Comunale, a Sud con la particella 335, ad Est con la particella 440 e, ad Ovest, con la particella 334 del medesimo foglio 5.



**Valore del lotto in c.t. € 186.000,00 (diconsi euro centottantaseimila//00)**

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificazione notarile e mappa catastale;
3. Formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati;
4. Visure, wegis, ed elaborato planimetrico;
5. Copia autentica atti Notaio Cammarano rep. N. 72030 del 18/03/2004 e rep. N. 64106 del 19/10/2000;
6. Planimetrie dello stato dei luoghi;
7. Documentazione fotografica;
8. Documentazione agli atti del Comune di Prignano Cilento;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Copia ricevuta raccomandata a mano consegnata [REDACTED];
11. Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna al creditore precedente.

Omignano Scalo, 2 gennaio 2026

L'esperto  
arch. Angelo D'Apolito