

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Aniello Maria DE PIANO

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 54/2024 – Udienza del 20/01/2026

Creditore procedente [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 29 Dicembre 2025



Il C.T.U.
Arch. Anna Marmo

Sommario

MANDATO	3
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI	4
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA	5
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	6
QUESITO n°1	6
QUESITO n°2.....	9
QUESITO n°3.....	10
QUESITO n°4.....	11
QUESITO n°5.....	12
QUESITO n°6.....	12
QUESITO n°7.....	14
QUESITO n°8.....	14
QUESITO n°9.....	16
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	17
• CRITERIO DI STIMA	18
• STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona	18
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	20
• STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari.....	20
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	21
• STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	22
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	22
• CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 54/2024	23
Valore risultante dalla stima	23
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	23
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE.....	23
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	23
QUESITO n°10.....	24
QUESITO n°11.....	24
QUESITO n°12.....	25
QUESITO n°13.....	25
LOTTO UNICO: Abitazione fg. 17 p.IIa 687 sub 5.....	25
QUESITO n°14.....	30
QUESITO n°15.....	31
QUESITO n°16.....	31
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	31
ELENCO ALLEGATI	33

MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 54/2024 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 28/04/2025 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 20/01/2026.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 30/05/2025 a partire dalle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di esecuzione siti Polla (SA), centro storico, unitamente al custode delegato alla vendita, Avv. Anna Ricciardi. In sede di primo accesso, dopo aver atteso la comparizione delle parti, non è stato possibile accedere al fabbricato oggetto di esecuzione in quanto il debitore esecutato non è pervenuto sui luoghi né ha dato alcun riscontro.

Il secondo accesso al fabbricato si è tenuto in data 18/07/2025 a seguito di accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli immobili oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza del custode ha dato inizio alle ore 10:30 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile rispettivamente dei Comuni di Polla (SA) e Battipaglia per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerenti i cespiti di cui si tratta.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 28/04/2025: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.54/2024 su fascicolo telematico;
- 29/05/2025: Visure planimetrica a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 30/05/2025: Primo accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva
- 30/06/2025: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Battipaglia (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 09/07/2025: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza, Residenza storico, Stato Civile e Stato di Famiglia;
- 18/07/2025: Secondo accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva
- 12/07/2025: Deposito Controlli preliminari CTU con Allegati;
- 13/09/2025: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA);
- 15/09/2025: Riscontro a mezzo PEC relativamente all'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA) con allegati;
- 04/12/2025: Richiesta a mezzo PEC di Atto notarile presso l'Archivio Notarile di Salerno (SA); Visure catastali ed ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 09/12/2025: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- 19/12/2025: Ricezione a mezzo PEC di Atto Notarile da parte dell'Archivio Notarile di Salerno;
- Dal 15/12/2025 al 27/12/2025: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;

- 29/12/2025: Invio alle parti della relazione peritale via PEC e posta raccomandata;
- 31/12/2025: Deposito telematico.

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 54/2024:
 - atto di pignoramento con attestazione di conformità;
 - atto di precetto del 08/02/2024 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r ed attestazione di conformità;
 - Contratto di Mutuo di Credito Fondiario REP. 65132 del 28/10/2004, registrato ad Eboli (SA) il 02/11/2004 n. 3413 Serie 1
 - Estratto di Gazzetta ufficiale, Parte Seconda n.151 del 23/12/2017
 - Istanza di Iscrizione a ruolo di pignoramento immobiliare del 13/06/2024;
 - Nota di iscrizione a ruolo;
 - Procura Speciale Rep. 57298 del 31/08/2018, registrato a Roma 5 il 04/09/2018 al n.12057 S.1/T
 - Procura Rep. 5488 del 21/10/2022, registrato a Milano il 21/10/2022 al n.108055 serie 1T
 - Atto di fusione, Rep. 75095 del 22/11/2022;
 - Procura alle liti di [REDACTED]
 - Istanza di Vendita del 05/07/2024;
 - Istanza depositi del 06/07/2024;
 - Dati per la fatturazione;
 - nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Salerno in data 25/06/2024 al Registro Particolare n. 22536 ed al Registro Generale n. 27572, con attestazione di conformità;
 - Estratto di mappa immobili esecutati n. T179395 del 04/07/2024;
 - Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 04/07/2024, con attestazione di conformità;
 - Decreto di fissazione udienza e nomina CTU e Custode del 17/04/2025;
 - Accettazione incarico Custode Giudiziario Avv. Anna Ricciardi del 19/04/2025

DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
 - Certificati di Residenza, Residenza storico e Residenza rilasciati dal Comune di Battipaglia (SA) in data 09/07/2025;
 - Certificato Stato di Famiglia e Stato Civile rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) in data 09/07/2025;
- ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di Compravendita del 28/10/2004 del Notaio Dott. Sergio BARELA, Rep. n. 65131, registrato ad Eboli il 02/11/2004 al n. 2481 Serie 1T

- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agencia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezioni ipotecarie del 04/12/2025 nn. T163495, T163495; per immobile del 04/12/2025 n. T164020
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 04/12/2025 n. T379359
 - Visura storica per soggetto del 04/12/2025 nn. T379742/2025, T379888/2025
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 04/12/2025 n. T378900/2025, T431859/2025
 - Visura per soggetto del 04/12/2025 n. T379503/2025
 - Estratto di mappa digitale del 04/12/2025 n. T380357/2025
 - Planimetria catastale del 29/05/2025 n. T177917
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Stralcio PUC, Comune di Polla (SA);
 - Stralcio Regolamento Edilizio, Comune di Polla (SA);
 - Pratica di Terremoto n°210/86, D. L. 219/1981, del 03/10/1986, prot. 8349, con allegati;
 - Deposito Relazione Strutture Ultimate del 12/09/1988

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1A).

RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

QUESITO n°1

L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità; e di verificare se la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte precedente, rappresentata legalmente dall'Avv. Antonio Ferrara, con atto di pignoramento immobiliare (Allegato 2A) del 28/05/2024, trascritto a Salerno con nota in data 25/06/2024 al Registro Particolare n. 22536 ed al Registro Generale n. 27572 (Allegato 2B), richiedeva al Tribunale di Lagonegro l'espropriazione rispettivamente della piena proprietà appartenente al Sig. ██████████ dei seguenti immobili:

1. Abitazione di tipo Civile, Comune di Polla (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 17, P.IIIa 687, Sub 5**, Cat. A/2;

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Polla (SA)	17	687	5	A/2	Proprietà 1/1
UBICAZIONE:		PIAZZETTA TRINITA', n°21 Piano S1-T			
DATI DERIVANTI DA:		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2016 Pratica n. SA0279524 in atti dal 12/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 141434.1/2016)			

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Polla (SA) (fig.1, Allegato 6B) ed Ortofoto/Catastale (figura 2, Allegato 6C) con l'ubicazione del cespite pignorato:

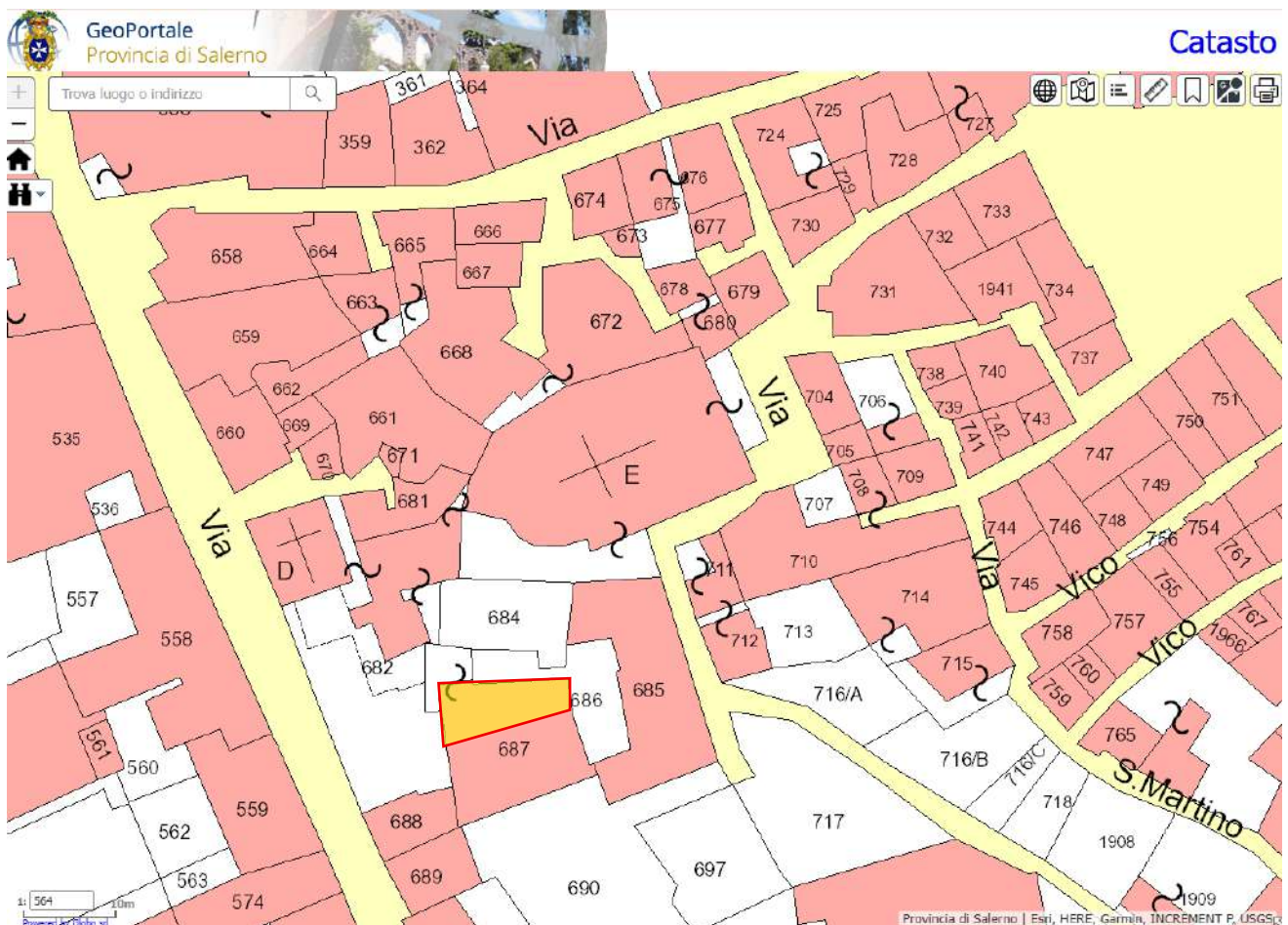


Figura 1: Stralcio catastale centro Storico di Polla con ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6A)

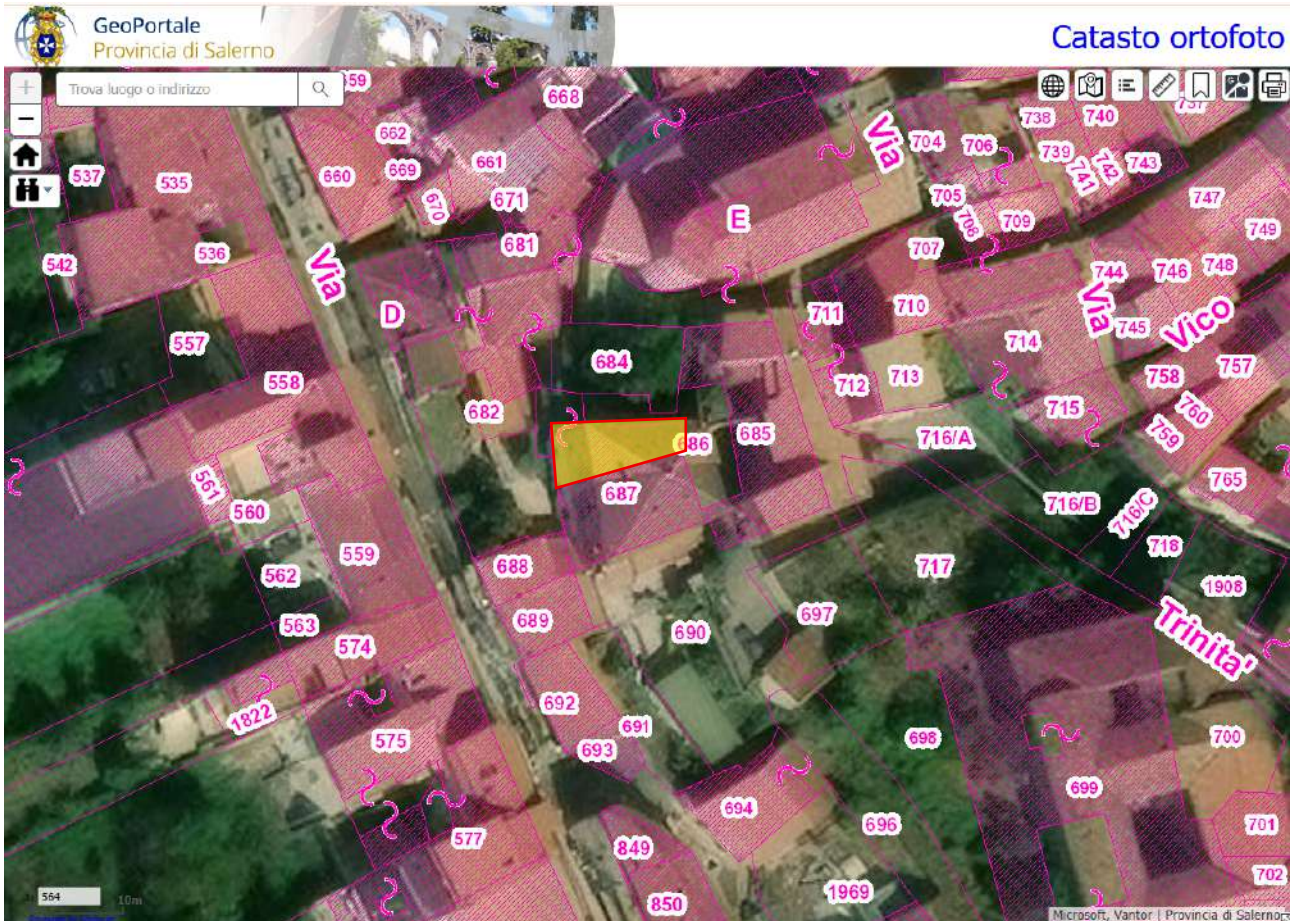


Figura 2: Stralcio catastale su ortofoto centro Storico di Polla con ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)

Dallo stralcio catastale, relativamente ai confini si rileva che:

- L'unità immobiliare identificata **al C.F. del Comune di Polla (SA) al fg. 17 p.l.lla 687 Sub 5** confina: a Nord con p.l.lla 684 fg.17 e corte comune p.l.lla 686 fg. 17, ad Est con corte comune p.l.lla 686 fg.17; a Sud con p.l.lla 687 sub 2 fg. 17, ad Ovest con p.l.lla 682 fg.17;

..ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene che lo stesso non sia divisibile e pertanto **non si ritiene opportuno predisporre più lotti di vendita.** Di seguito si riporta uno schema sintetico del lotto proposto:

LOTTO UNICO	<p>PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DELLA SUPERFICIE DI 120,34 MQ NETTI COMPLESSIVI DISTRIBUITO SU DUE LIVELLI; UBICATO IN CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA (SA); CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, ALLA P.LLA 687 SUB 5.</p> <p>LA P.LLA 687 SUB 5 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A NORD CON P.LLA 687 FG.17 E CORTE COMUNE ALLA P.LLA 686 FG.17; - A SUD CON P.LLA 687 SUB 2 FG. 17; - AD OVEST CON P.LLA 682 FG.17; - AD EST CON CORTE COMUNE P.LLA 686 FG.17;
--------------------	--

.. e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non ricorre il caso in esame.

QUESITO n°2

L'esperto provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972

Il cespite pignorato che forma un **lotto di vendita unico**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al fg. 17 P.IIIa 687 sub 5, è ubicato in una traversa del centro storico adiacente a Piazzetta Trinità, in una zona densamente urbanizzata. Non è stata riscontrata la presenza di attività commerciali nei pressi, mentre poco distanti si rilevano delle attività Pubbliche.

Attualmente è possibile accedere all'immobile esecutato da via Trinità, strada comunale, che immette in una corte comune sulla quale prospetta l'ingresso principale del fabbricato nonché un accesso secondario che, mediante scala esterna, consente di accedere direttamente al piano sottostada. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso più ampio e si dispone principalmente su due livelli, collegati internamente mediante una scala.

Il fabbricato risulta libero e non utilizzato da diverso tempo, risulta completo sia relativamente a finiture che impianti di tipo economico, sebbene gli stessi risultino molto vetusti. Sono presenti macchie diffuse di umidità e muffe localizzate sia al piano strada che al piano seminterrato.

Il piano terra ha un'altezza netta interna pari a 2,75 m, mentre il piano seminterrato ha un'altezza pari a 2,65 m.

STRUTTURE. La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, è costituito da un corpo di fabbrica realizzati con telaio in cls e muratura forata, frutto di un intervento di manutenzione straordinaria effettuato a seguito del terremoto del 1981.

Il tetto è caratterizzato da una copertura a quattro falde, costituito da una struttura portante in legno e con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

IMPIANTI. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia e di vetusta manifattura sia al piano terra che seminterrato. L'impianto di riscaldamento è assente, fatta eccezione di un locale bagno dotato di radiatore in alluminio; mentre al piano seminterrato è presente un caminetto.

SERRAMENTI. Sono presenti su tutto l'immobile gli infissi esterni, caratterizzati da infissi in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili di colore marrone, fatta eccezione di quello del vano scala che presenta un infisso in pvc. La porta di ingresso principale è in legno; mentre i locali al piano seminterrato sono dotati di solo infisso in legno con tapparella

INTERNI. Risultano completi e rifiniti i cespiti al piano strada ed al piano seminterrato, All'interno dell'immobile si riscontrano delle macchie diffuse di umidità in prossimità del tetto e della scala esterna. Sia il piano terra che il piano primo sono dotati di servizi igienici. Possiedono rivestimenti

di ceramica di varie colorazioni e dimensioni, mentre i pavimenti sono in piastrelle ceramiche. I sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso illuminati, arieggiati ed in discrete condizioni.

...e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di Immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Al riguardo, si rappresenta che per gli immobili oggetto di perizia non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

QUESITO n°3

L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

A partire dal 13/09/2025, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Polla (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi degli immobili pignorati. In data 15/09/2025 veniva trasmesso da parte dell'UTC di Polla la documentazione richiesta a mezzo PEC (Allegato 8). Pertanto si relaziona, in merito al quesito, quanto segue:

- L'immobile che comprende le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risulta essere realizzato ante 1967, si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale di impianto dei primi anni 20 del novecento, dalle quali si evince parte l'attuale consistenza planimetrica:

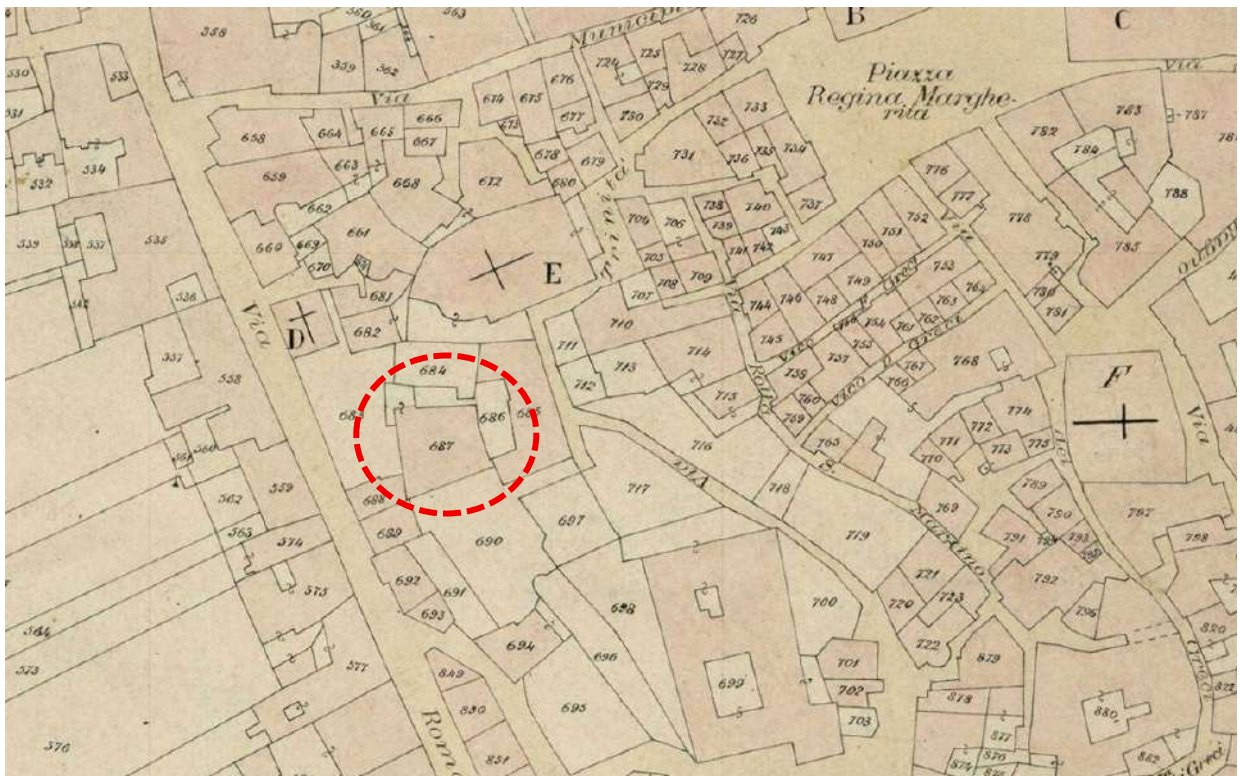


Figura 3: Stralcio mappa catastale di Impianto, fg.17 p.la 687

È stata riscontrata la presenza dei seguenti titoli abilitativi (Allegato 8):

- Concessione Edilizia ai sensi del DL 219/1981, Pratica di Terremoto n° 210/1986 del 03/10/1986, prot. 8349 con allegati;
- Deposito presso il Genio Civile di Salerno di Relazione Strutture Ultimate del 12/09/1988;

QUESITO n°4

L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia;

Non ricorre il caso in esame.

...evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e lo stato della sua ultimazione.

Come ampiamente descritto al quesito 3, l'immobile risulta già presente sulle cartografie catastali degli anni '20, pertanto risulta realizzato ante 1967. Successivamente sull'immobile, a seguito del terremoto del 1980, è stato rilasciato un titolo abilitativo relativo a lavori di ricostruzione o riattazione di immobili ai sensi degli art. 9-10 della Legge n°219/1981.

Dai riscontri effettuati con gli atti forniti dall'UTC, l'ultimo titolo edilizio rilasciato è la Concessione Edilizia n°210 del 03/10/1986. Da un'attenta disamina dei grafici ad esso allegato si evidenzia che il fabbricato è stato interamente ricostruito presumibilmente con la medesima volumetria preesistente, tuttavia si riscontrano difformità planimetriche relativamente alle tramezzature interne ed alle bucaure nonché delle difformità strutturali (Allegato 8C).

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

A seguito di accertamenti, adeguati ed opportuni rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione visionata, si precisa che sono state riscontrate delle difformità planimetriche e strutturali relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia rispetto agli elaborati planimetrici rinvenuti presso l'UTC. Non è stata riscontrata la presenza di istanze di condono e/o sanatorie successive alla pratica edilizia del 1986 summenzionata.

Per le motivazioni sovraesposte **la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.** In particolare, poiché le opere da sanare risultano compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia all'attualità, **relativamente al lotto unico**, si precisa che:

- Per la diversa distribuzione degli spazi interni nonché per le difformità strutturali, l'aggiudicatario può ottenere un Permesso di Costruire IN SANATORIA, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (doppio dell'oblazione) pari a circa 1032 € ed ai costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 4.000 €. Si precisa che per le difformità strutturali è necessario procedere alla sanatoria dell'intero immobile.

QUESITO n°5

L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non ricorre il caso in esame

QUESITO n°6

L'esperto provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento...

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratto di mappa (Allegato 5E), Ispesioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7B).

L'immobile oggetto di perizia risulta censito in catasto fabbricati come:

1) Lotto Unico:

Categoria A/2, classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita € 619,75

Con i dati identificativi al NCEU, Polla (SA):

Fg. 17 p.IIIa 687 Sub 5

- deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2016 Pratica n. SA0279524 in atti dal 12/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 141434.1/2016)

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7B).

...ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Relativamente all'unità immobiliare, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire la Visura Planimetrica di detto immobile, Allegato 5F.

Si riscontra che sono presenti delle difformità merito alla distribuzione degli spazi interni e delle bucaure.

Si rappresenta che non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie se non previa acquisizione di titolo edilizio in sanatoria, come già argomentato al quesito n°4.

Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale, rispettivamente dei lotti al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità catastali riscontrate per l'immobile (fig. 4 – 5):



Figura 4: Sovrapposizione planimetria catastali su rilievo stato di fatto (in rosso) - Lotto unico



Figura 5: Sovrapposizione planimetria catastali su rilievo stato di fatto (in rosso) - Lotto unico

I costi necessari per l'eliminazione delle difformità planimetriche riscontrate sono pari a 600 € per la redazione di n°1 Docfa.

QUESITO n°7

L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenda del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Al riguardo si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenda delle Entrate (Allegato 7), all'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, come precisato anche nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente (Allegato 2C).

In particolare il cespite, identificato al Catasto fabbricati **al Fg.17 p.IIIa 687 sub 5 (precedentemente sub 1)**, è pervenuto all'esecutato [REDACTED], **in virtù Atto di Compravendita REP 65131 del 28/10/2004** acquistando detto bene dai coniugi [REDACTED] (Allegato 7A).

Precedentemente l'immobile era pervenuto ai coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni, con **Atto di Compravendita del 18/07/1973 a rogito del Notaio Dott. Carlo Sarno**

L'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Sarno del 18/07/1973 costituisce il primo titolo antecedente di venti anni dalla data del pignoramento, relativamente all'immobile al fg.171 p.IIIa 687 sub 5.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non ricorre il caso in esame.

QUESITO n°8

L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, **si conferma quanto indicato nel "Certificato notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) che viene allegato alla presente in copia (Allegato 2C) oltre a ispezioni ipotecarie (Allegato 7B).**

Ad esito della verifica, si può affermare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata.

...la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, si riporta quanto segue:

- è stata riscontrata la presenza di un'ulteriore Trascrizione di Pignoramento diversa da quello originante la presente procedura espropriativa:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 17, p.lla 687 sub 5 del Comune di Polla (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 14/02/2012	Registro Particolare 5481 Registro Generale 6418	Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento	██████████ ██████████	██████████
Trascrizione del 25/06/2024	Registro Particolare 22536 Registro Generale 27572	Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento	██████████	██████████

- non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale ed eventuali oneri;
- non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento;
- Sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 17, p.lla 687 sub 5 del Comune di Polla (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 02/11/2004	Registro Particolare 8088 Registro Generale 50472	Ipoteca volontaria	██████████ ██████████	██████████
Iscrizione del 04/10/2024	Registro Particolare 4497 Registro Generale 41487	Ipoteca volontaria in rinnovazione	██████████ ██████████	██████████
Trascrizione del 15/04/2025	Registro Particolare 2058 Registro Generale 16158	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione	██████████ ██████████ ██████████ti	██████████

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente ai cespiti in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole è pari a n. 2 formalità relativamente al lotto unico. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per il Lotto unico:

LOTTO UNICO: Abitazione

fg.17 p.IIIa 687 sub 5

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Spese per Docfa	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Spese per Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanzione	€ 5'032,00
Totale da decurtare	€ 6.456,00
arrotondata	€ 6.500,00

Tali costi verranno detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta del lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°9**.

QUESITO n°9

L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.

Al riguardo, si rappresenta che ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili, assume rilievo la determinazione della superficie commerciale, secondo la Norma UNI 10750, che rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o simile* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari* comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO UNICO: Abitazione

fig. 17 p.lla 687 sub 5

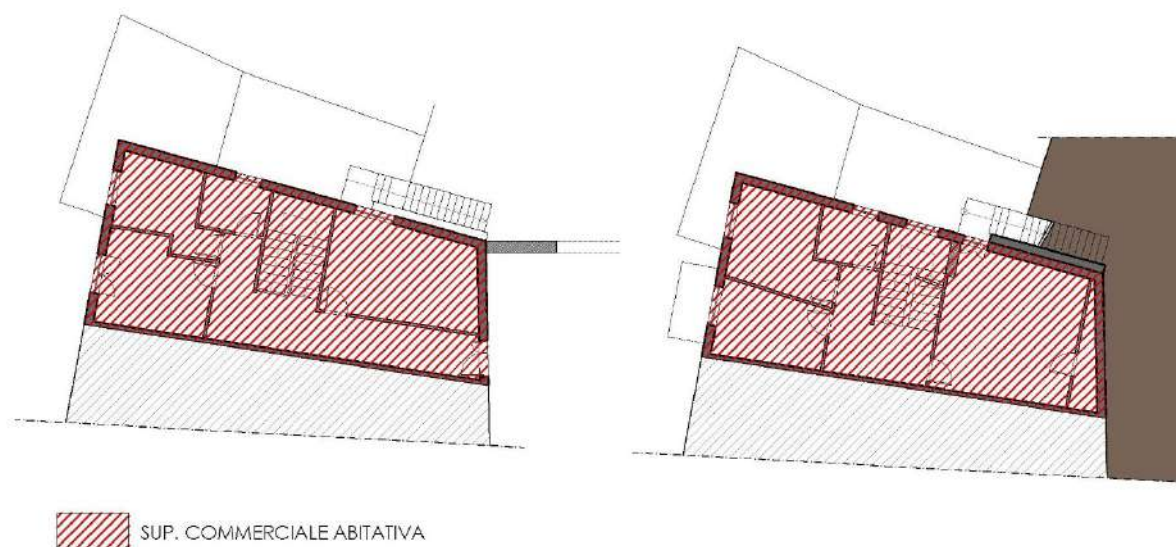


Figure 6: Schemi superfici Lotto Unico – Abitazione di tipo civile

ABITAZIONE

SUP. COMMERCIALE Abitativa = 162,72 mq

> TOTALE = 162,72 mq

SUP LORDA TOTALE = 162,72 mq

- **CRITERIO DI STIMA**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lotto in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe ai singoli lotti, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

- **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Sala Consilina (SA) e nel Comune di Sassano (SA). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Polla (SA) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

Vendita di immobili residenziali			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO AGENZIA IMMOBILIARE Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 550,00	€ 800,00	€ 675,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 650,00	€ 850,00	€ 750,00
Valutazioni medie €	€ 575,00	€ 825,00	€ 712,50

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area del centro storico di Polla (SA) registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 712,50 \text{ €/mq per Abitazione di tipo Civile}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 10B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inserito (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto Unico	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 712,50
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia alta. Presenza di viabilità poco trafficata, assenza di attività di vicinato.	0,98
K2 = Vetustà fabbricato	Superiore ai 20 anni, ma complessivamente in discreto stato	0,95
K3 = Stato conservativo e manutentivo interno	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,95
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Scarsa accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base.	0,97

K5 = grado di finitura interna	Finiture di tipo civile, in discreto stato di conservazione. Presenti macchie di umidità diffusa e muffa	0,95
K6 = grado di finitura esterna	Stata conservativo e manutentivo discreto.	0,95
K correttivo = K1xK2xK3xK4xk5xk6		0,77
Vm ponderato = K x Vm		€ 548,63

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

LOTTO UNICO: Abitazione

fg. 17 p.lla 687 sub 5

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Abitazione di tipo civile	€ 548,63	162,72	€ 89'273,07

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 89.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari**

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 17, p.lla 687 sub 5, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI per il Lotto di vendita:

Provincia: SALERNO

Comune: POLLA

Fascia/zona: Centrale/VIA MANZONI - P.ZZA VARESE - P.ZZA XX SETTEMBRE - VIA GROTTE - VIA PLEBISCITO - VIA MUNICIPIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	650	900	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	435	630	L	2	3	L

Figura 7: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI)
in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Polla (SA) – Centro Storico

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al 1° semestre 2025, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale uffici, in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Polla (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Centrale Centrale/VIA MANZONI - P.ZZA VARESE - P.ZZA XX SETTEMBRE - VIA GROTTI - VIA PLEBISCITO -. VIA MUNICIPIO (Allegato 9A), è il seguente:

O.M.I. Semestre 1/25	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Abitazione	€ 650,00	€ 900,00	€ 775,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni di tipo civile in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Polla (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 650 €/mq ed un valore max di 900 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione ad uso ufficio che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Abitazione	€ 775,00	0,77	€ 596,75

Di seguito si riportano le stime sintetiche per valori unitari del lotto.

LOTTO UNICO: Abitazione

fig. 17 p.lla 687 sub 5

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, discreto quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 596,75

Abitazione di tipo civile

TOTALE 162,72 mq x 596,75 €/mq = 97.103,16 €

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 97.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

LOTTO UNICO: Abitazione

fig. 17 p.lla 687 sub 5

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni valore min 1,80 €/mq valore max 2,60 €/mq valore medio 2,20 €/mq:

$$2,20 \text{ €/mq} \times 162,72 \text{ mq} = 357,98 \text{ €}$$

$$\text{VALORE DI LOCAZIONE: } 360,00 \text{ €}$$

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti ad Abitazione di tipo civile			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €	Valutazione massima €	Valutazione media €
GIORDANO AGENZIA IMMOBILIARE Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 300,00	€ 500,00	€ 400,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 350,00	€ 550,00	€ 450,00
Valutazioni medie €	€ 325,00	€ 525,00	€ 425,00

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{360 + 425}{2} = \frac{785}{2} = 392,50 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto UNICO ≈ 390,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m, lordo} = 390,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{390 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{4680}{0,04} = 117.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 117.0000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 54/2024**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

Valore risultante dalla stima

LOTTO UNICO: Abitazione

fg. 17 p.lla 687 sub 5

- sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 89'000,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 97'000,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 117'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{\text{cap. medio}} = \frac{89.000,00 + 97.000,00 + 117.000,00}{3} = \frac{303.000,00}{3} \cong \text{€ } 101.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**

LOTTO UNICO: Abitazione

fg. 17 p.lla 687 sub 5

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 101'000,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 6.500,00, abbiamo:

$$V = V_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 101'000 \text{ €} - 6.500 \text{ €} = \textbf{94.500 €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 95'000,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

IL LOTTO UNICO: Valore è pari a ≈95'000,00 Euro**QUESITO n°10**

L'esperto provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Si ritiene di poter prevedere la formazione di n°1 Lotto.

- 1) Il Lotto Unico - fg. 17 p.lla 687 sub 5, pignorato per l'intera quota, è costituito da una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione in via Trinità 21, piano S1- PT, centro storico nel Comune di Polla (SA).

Valore Complessivo: € 95'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione = tot. 162,72 mq

Confini p.lla 687 sub 5: Nord: p.lla 687 fg.17 e corte comune alla p.lla 686 fg.17

Sud: p.lla 687 Sub 2 fg.17

Est: con corte comune p.lla 686 fg. 17

Ovest: p.lla 682 fg.17

QUESITO n°11

L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene...

Gli immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Polla (SA), identificati al Catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 687 sub 5 risulta essere libero.

... con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non ricorre il caso in esame.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°12

L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°13

L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si riportano di seguito delle foto del lotto oggetto esecuzione.

Alla presente relazione di perizia vengono allegate le planimetrie degli immobili ed adeguata documentazione fotografica degli stessi (Allegato 6E ed Allegato 6F):

LOTTO UNICO: Abitazione

fig. 17 p.lla 687 sub 5

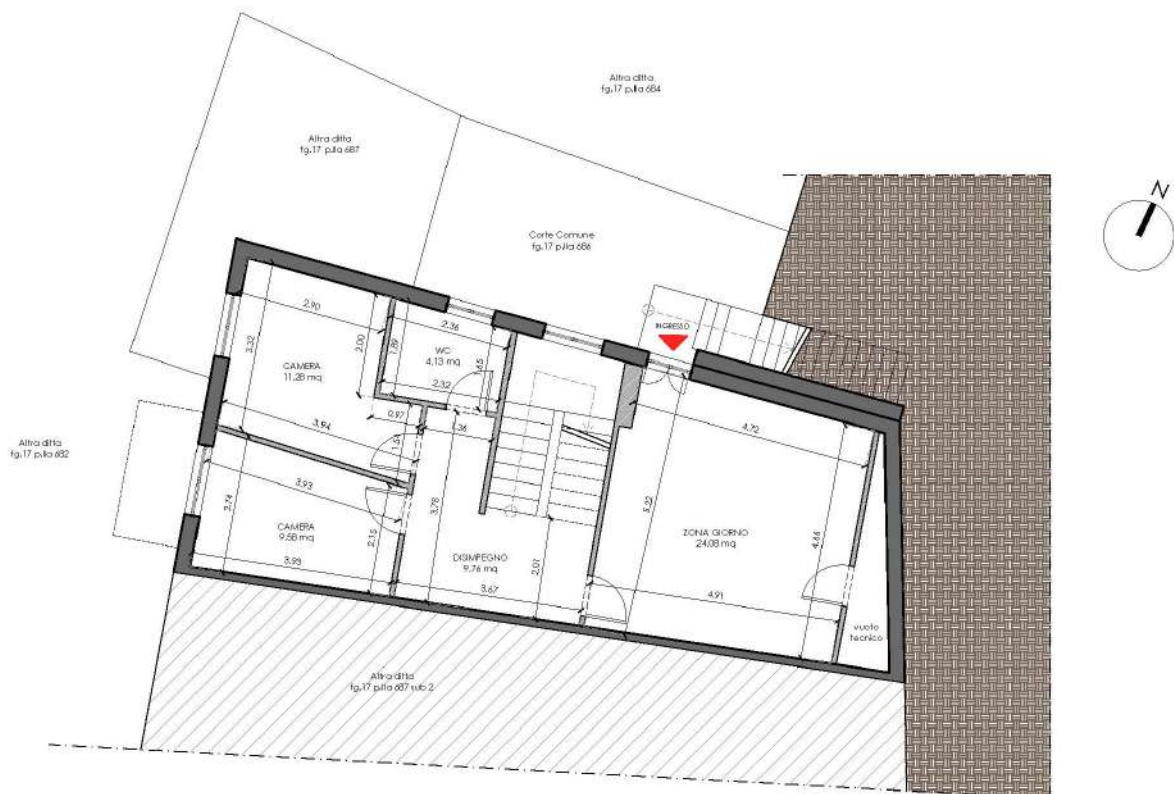


Figura 8: Rilievo Lotto Unico Stato di fatto _ pianta piano seminterrato (Allegato 6E)

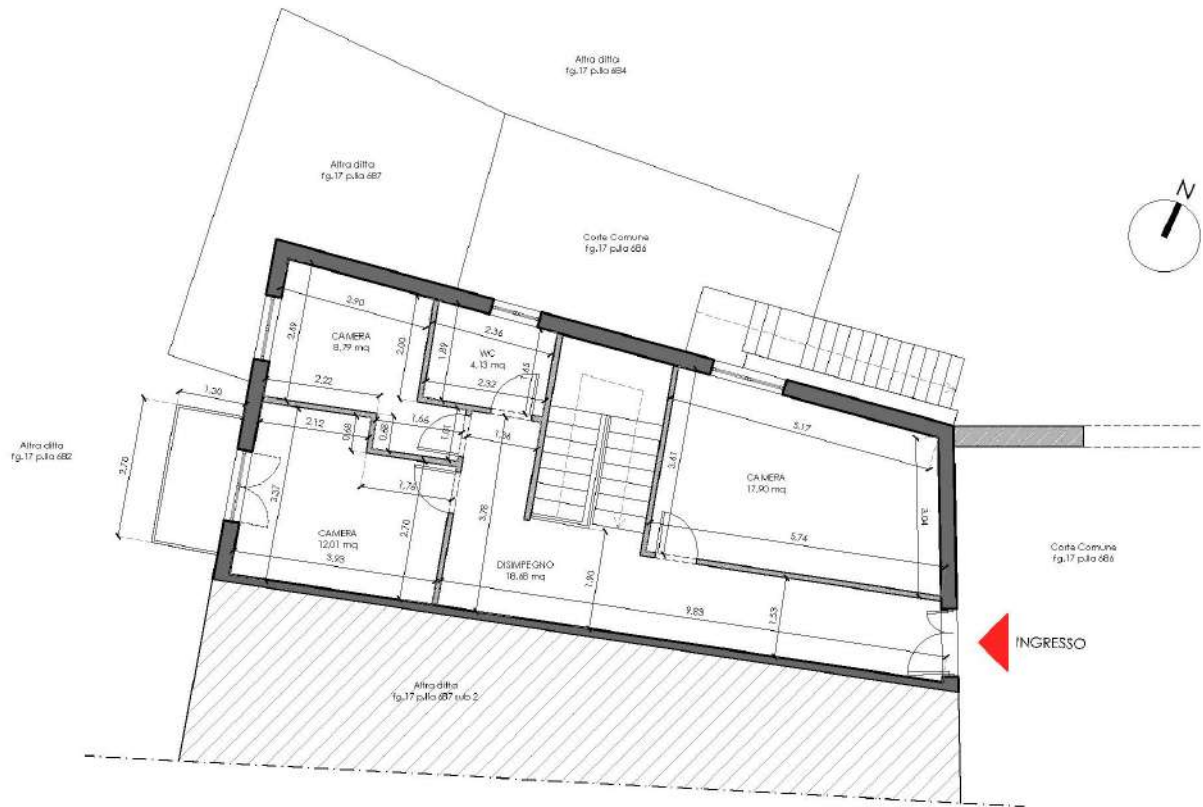


Figura 9: Rilievo Lotto Unico Stato di fatto _ pianta piano terra (Allegato 6E)



Figura 10: Particolare ingresso sa via Trinità



Figura 11: vista ingresso da corte comune



Figura 12: vista scala accesso laterali da corte comune



Figura 13: Particolare ingresso abitazione



Figura 14: vista esterna da piano seminterrato



Figura 15: ingresso – lato interno



Figura 16: disimpegno piano terra



Figura 17: disimpegno piano terra



Figura 18: camera piano terra



Figura 19: camera piano terra



Figura 20: wc piano terra



Figura 21: wc piano terra



Figura 3: camera 1 piano terra



Figura 4: camera 2 piano terra



Figura 24: camera 1 interno



Figura 25: camera 2 interno



Figura 26: camera 3 piano – P. S1



Figura 27: camera 3 piano - P. S1



Figura 28: camera 4 – P S1



Figura 29: camera 4 – P S1



Figura 30: vista vano scala

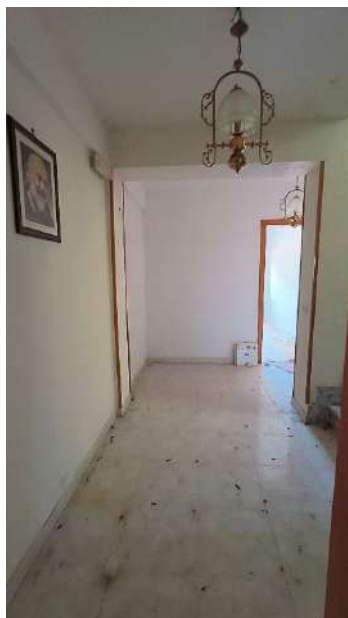


Figura 31: vista disimpegno P. S1



Figura 32: vista Wc – P S1



Figura 33: zona giorno– P S1



Figura 34: zona giorno– P S1



Figura 35: zona giorno- P S1



Figura 36: vuoto tecnico

QUESITO n°14

L'esperto provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

A seguito della perizia si è costituiti n.1 Lotto per la vendita.

Di seguito si riporta uno schema sintetico/descrittivo, con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trova l'immobile, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica dello stesso.

LOTTO DI VENDITA UNICO – PROSPETTO SINTEGICO/DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

UBICATO IN CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA (SA);

L'IMMOBILE È COSTITUITO DA DUE LIVELLI ABITATIVI, PIANO TERRA E SEMINTERRATO, CON UNA SUPERFICIE DI 120,34 MQ NETTI COMPLESSIVI, OLTRE A BALCONATA PARI A COMPLESSIVI 5,50 MQ NETTI;

È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 687 SUB 5

LA P.LLA 687 SUB 5 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 687 FG.17 E CORTE COMUNE ALLA P.LLA 686 FG.17;
- A SUD CON P.LLA 687 SUB 2 FG. 17;
- AD OVEST CON P.LLA 682 FG.17;
- AD EST CON CORTE COMUNE P.LLA 686 FG.17

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETÀ' È DI EURO 95'000,00 €**

QUESITO n°15

L'esperto provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Alla presente viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, G. U. n°47 del 25/02/2008, Allegato 11A.

QUESITO n°16

L'esperto provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Alla presente viene allegata la check list richiesta, Allegato 11B.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6E, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale dei singoli lotti di vendita.

LOTTO UNICO DESCRIZIONE	PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA (SA); L'IMMOBILE È COSTITUITO DA DUE LIVELLI, AD USO ABITATIVO, PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA CON UNA SUPERFICIE DI 120,34 MQ NETTI COMPLESSIVI;
UBICAZIONE	UBICATO IN CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA(SA) IN TRAVERSA DI PIAZZA TRINITÀ, N°21 PIANO S1 – T
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni buone
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Polla (SA): - Foglio n.17, p.lla n.687 sub 5 (Abitazione tipo civile), piano S1 – T
CONFINI	Il cespite pignorato confina: - A NORD CON P.LLA 687 FG.17 E CORTE COMUNE ALLA P.LLA 686 FG.17; - A SUD CON P.LLA 687 SUB 2 FG. 17; - AD OVEST CON P.LLA 682 FG.17; - AD EST CON CORTE COMUNE P.LLA 686 FG.17

PROPRIETA'	<p>Il cespite al Fg.17 p.lla 687 sub 5, è pervenuti all'esecutato [REDACTED], quale bene personale, in virtù Atto di Compravendita REP 65131 del 28/10/2004 acquistando detti beni dai coniugi [REDACTED]</p> <p>Quest'ultimi avevano acquistato detto immobile in comunione legale dei beni con Atto di Compravendita del 18/07/1973 a rogito del Notaio Dott. Carlo Sarno.</p> <p><u>L'Atto di Compravendita del 18/07/1973 costituisce il primo titolo antecedente di venti anni dalla data del pignoramento, relativamente all'immobile al fg.17 p.lla 687 sub 5.</u></p>
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 867 del 28/12/2011 trascritto il 14/02/2012 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 6418 del Reg. Generale ed al n. 5481 del Reg. Particolare.</p> <p>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 4237 del 28/05/2024 trascritto il 25/06/2024 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 27572 del Reg. Generale ed al n. 22536 del Reg. Particolare.</p> <p>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 65132 del 28/10/2004 trascritto il 02/11/2004 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 8088 del Reg. Generale ed al n. 50472 del Reg. Particolare.</p> <p>Ipoteca volontaria in rinnovazione - Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 65132 del 28/10/2004 trascritto il 04/10/2024 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 41487 del Reg. Generale ed al n. 4497 del Reg. Particolare.</p> <p>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - ingiunzione fiscale e accertamento esecutivo Rep. n. 111213 del 05/04/2025 trascritto il 15/04/2025 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 16158 del Reg. Generale ed al n. 2058 del Reg. Particolare.</p>
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero
REGOLARITA' EDILIZIA	<p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Polla (SA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia ai sensi del DL 219/1981, Pratica di Terremoto n° 210/1986 del 03/10/1986, prot. 8349 con allegati; - Deposito Relazione Strutture Ultime del 12/09/1988
STIMA DEL BENE	Euro 95'000,00

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2A - Copia atto di pignoramento;
 - 2B - Copia della nota di trascrizione;
 - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 30/05/2025;
 - 4B - Verbale di accesso ai luoghi 18/07/2025;
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5A - Visure per soggetto;
 - 5B - Visure per immobile;
 - 5C - Visure storiche per soggetto;
 - 5D - Visure storiche per immobile;
 - 5E - Estratto di mappa;
 - 5F - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
 - 6B - Estratto di mappa catastale con ubicazione cespiti;
 - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
 - 6E - Rilievo metrico;
 - 6F - Rilievo fotografico;
 - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7A - Atto di Compravendita Rep. 65131 del 28/10/2004;
 - 7B - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
 - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;
 - 8B - Stralcio PUC Comune di Polla
 - 8C - Stralcio Regolamento Edilizio, Comune di Polla
 - 8D - Concessione Edilizia ai sensi del DL 219/1981, Pratica di Terremoto n° 210/1986 del 03/10/1986, prot. 8349 con allegati;

8E - Deposito Relazione Strutture Ultimate del 12/09/1988;

- ALLEGATO 9, costituito da:
 - 9A – Dati OMI Polla (SA);
 - 9B – Quotazioni immobiliari Polla (SA)
- ALLEGATO 10, costituito da:
 - 10A – Attestazione di invio alle parti.
- ALLEGATO 11, costituito da:
 - 11A – Perizia redatta in conformità a Direttiva del Garante per la protezione dei dati;
 - 11B – Check list di cui all'art. 567 comma 2 cpc;

Sala Consilina, 29/12/2025

Con Osservanza



Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo