



TRIBUNALE ORDINARIO
di
VALLO DELLA LUCANIA



RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare

Proc. n. 12/2019 R.G. Es. Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



C.T.U.

G.E.

ING. GIOVANNI NICOLIELLO
Giovanni NicolIELLO

DOTT. Gaetano DE LUCA



INDICE



1.0 INCARICO

2.0 PREMESSA

3.0 RISPOSTA AL QUESITO N.1



3.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 2, N. 3, N. 4

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 5, N. 6

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 7, N. 8

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 9, N. 10

3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 11



3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 12

3.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE di CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA



1.0 INCARICO

Il sottoscritto ing. Giovanni Nicoliello, libero professionista con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via Nicasio D'Ambrosio n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, in data 9 del mese di luglio dell'anno duemilaventi, veniva nominato dal G.E. dott. Gaetano De Luca in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 12/2019 R.E. [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] al fine di stimare i seguenti beni immobili di piena proprietà del debitore:

“Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Torchiara (SA) alla via Nazionale, ubicato al piano terra e costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, ripostiglio, cucina, due bagni e quattro camere e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, particella 635, sub 1, categoria A/2, classe 1, vani 7, R.C. € 191,61.”

Inoltre, il G.E. autorizzava il sottoscritto a servirsi del mezzo proprio per gli accessi presso i PP.UU. onde visionare e/o acquisire documentazione necessaria ed utile all'espletamento dell'incarico, nonché a servirsi di proprio ausiliario per l'espletamento dei rilievi tecnici.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto Ing. Giovanni Nicoliello accoglieva i quesiti di seguito riportati,

- 1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'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 risultasse 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato ossia sanabile in base al combinato disposto degli art. 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 quadrato 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 allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni **dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed** anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

Lo scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, ha proceduto a dare risposta ai quesiti sopra elencati e riportati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.



2.0 PREMESSA

Operazioni peritali svolte

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali ed Ispezioni Ipotecarie di Salerno richiedendo visure, certificati e mappe catastali, presso gli uffici competenti e presso gli uffici preposti del Comune di Torchiara per l'acquisizione degli atti necessari, nonché sui luoghi di causa per effettuare rilievo plano altimetrico dello stato dei luoghi. In particolare, sono state effettuate le seguenti fondamentali operazioni di ricerca e studio documentazione:

- presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vallo Della Lucania, per l'assunzione dell'incarico, l'esame degli atti e l'inizio delle operazioni peritali;
- accesso Ufficio Anagrafe del Comune di Torchiara per richiedere rilascio estratto di matrimonio del debitore (*Allegati 1 – Certificati*);
- presso Notaio Lucio Mazzarella per rilascio Atto di Proprietà del debitore (*Allegato n. 2*)
- accesso Ufficio Tecnico del Comune di Torchiara per verificare regolarità urbanistica degli immobili (*Allegati 3*)
- accesso online presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Salerno per effettuare visure catastali. (*Allegato n. 4*);
- accesso online presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno per effettuare ispezioni ipotecarie (*Allegato n. 5 – Documenti ipotecari*);
- Sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento (*Allegato n. 6 – Verbale di sopralluogo ed Elaborato planimetrico dello stato di fatto*);

3.0 RISPOSTA AL QUESITO N. 1

“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'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 risultasse dalla documentazione in atti)”

Pagina 6 di 21

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. acquisita e consultata tramite accesso online risulta completa ed idonea e consiste in (Allegato n. 9 - Documentazione Processuale):

- Atto di precetto del 22.10.2018 n. 5642/2018 notificato [redacted] al sig. [redacted]
Atto di pignoramento immobiliare datato 03/12/2018 dello Studio Legale [redacted]
[redacted] a favore del
creditore procedente [redacted]
[redacted] contro [redacted] per i
diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile ubicato piano Terra, da ingresso, corridoio
di disimpegno, ripostiglio, cucina, due bagni e quattro camere e censito nel N.C.E.U. di
detto Comune al foglio 6, particella 635, sub 1, categoria A/2, classe 1, vani 7, R.C. €
191,61", come di seguito meglio descritto;

- Certificazione Notarile ex art. 567c.p.c. del 21.02.2019 redatta dal dott. Sonia Di Marino
Notaio in Agropoli (SA) dalla quale si evidenziano le seguenti attestazioni in atti:

Sulla base dei documenti in atti e della verifica incrociata con documentazione reperita presso Agenzia del Territorio si è accertato il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n. 5):

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - territorio di Salerno in data 9 novembre 2009 ai nn. 50781/6097 a favore [redacted] e contro [redacted] per i diritti di piena proprietà sull'intero, quale debitore ipotecario; e [redacted] quale debitore non datore, per euro 160.000,00 (*centosessantamila virgola zero*) a garanzia di un mutuo di euro 80.000,00 (*ottantamila virgola zero*), della durata di anni 25 (*venticinque*), giusto atto a rogito notaio Lucio Mazzarella di Eboli, del 3 novembre 2009, rep. 38675, registrato iva, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione;

- Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (*euro trentacinque/00*)

- **Pignoramento** trascritto presso l'ufficio provinciale-territorio Salerno in data 19/02/2019 rep. 6671/5196, in forza di atto del 03/01/2019 rep. 1385, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vallo Della Lucania, a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]
[redacted] per i diritti di piena proprietà dell'intero, gravante sull'immobile in oggetto, per Euro 78.375,32 (*settantottomilatrecentosettantacinque virgola trentadue*).

- tassa ipotecaria € 35,00

- Imposta di bollo € 59,00

- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (*duecentonovantaquattro/00*)

Si stima il costo totale per le cancellazioni in Euro 329,00 (euro trecentoventinove/00)

Sulla base del confronto tra documenti in atti e copia semplice di Atto Pubblico rilasciato dal Notaio in Eboli dott. Lucio Mazzarella (Allegato n. 3), circa la provenienza ultraventennale del bene oggetto di pignoramento è stato accertato quanto segue:

2) Passaggi nel ventennio:

A tutto il giorno 19 febbraio 2019 (data di trascrizione del pignoramento), il bene immobile oggetto dell'esecuzione risultava nella titolarità di [REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà, per essere a lui pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/6 (un sesto) ciascuno, giusta atto di compravendita in data 5 giugno 2007, a rogito notaio Lucio Mazzarella di Eboli, rep.33388, registrato ivi il 18 giugno 2007 al n.2919 e trascritto a Salerno il 19 giugno 2007 ai nn.32864/20214;

- a [REDACTED] in forza della successione in morte ab intestato della comune germana [REDACTED]

[REDACTED] (denuncia n.2, vol.155, registrata ad Agropoli il 28 marzo 2007 e trascritta a Salerno il 28 maggio 2007 ai nn.28736/17915) relativamente alla quale è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 19 giugno 2007 ai nn.32863/20213.

Si precisa che:

- a [REDACTED] l'intero terreno sul quale insiste il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, di cui al mappale 635, da [REDACTED] con atto a rogito notaio Pasquale Cammarano di Torchiara del 24 novembre 1971, registrato ad Agropoli il 7 dicembre 1971 al n.1038 e trascritto a Salerno l'11 dicembre 1971 ai nn.31756/27944;

- con atto in data 29 aprile 1972, a rogito notaio Schiantarelli di Tirano, registrato ivi l'8 maggio 1972 al n.187 e trascritto a Salerno il 22 maggio 1972 ai nn.12899/11290, [REDACTED] vendeva a [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di un mezzo del terreno (mappale 635). Si precisa che detto passaggio non risulta volturato in base alle risultanze degli attuali registri catastali;

- con atto notaio Cammarano di Torchiara del 18 maggio 1978, registrato ad Agropoli il 6 giugno 1978 al n.744 e trascritto a Salerno il 6 giugno 1978 ai nn.13237/11674, la suddetta [REDACTED] vendeva a [REDACTED]

che acquistava con estensione alla comunione col coniuge [REDACTED] i diritti di 1/2 (un mezzo) del fabbricato;

-- con atto di divisione con [REDACTED] del 2 marzo 1990, a rogito notaio Raffaele Laudisio di Sant'Angelo a Fasanella, rep.3707,



Regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Al fine di accertare il regime patrimoniale del debitore è stato prodotto il giorno 14/02/2022 dall'ufficio servizi demografici del Comune di Torchiara Estratto di matrimonio del debitore

██████████ dal quale si evince che ha contratto matrimonio con ██████████
██████████ a margine l'annotazione riporta che hanno scelto il regime di separazione dei loro rapporti patrimoniali (art. 162 secondo comma codice civile) (Allegato n. 1).

3.1 RISPOSTA AI SEGUENTI QUESITI N. 2, N. 3, N. 4:

- 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

BENI: *“Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Torchiara (SA) alla via Nazionale, ubicato al piano terra e costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, ripostiglio, cucina, due bagni, cucina e tre camere; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, particella 635, sub 1, categoria A/2, classe 1, vani 7, R.C. € 191,61”*

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del pignoramento ubicato nel Comune di Torchiara (SA) alla via Rimessa n. 2 ex via Nazionale è riportato in Catasto Fabbricati come segue (Allegato n. 4):

Ing. Giovanni Nicolielo
 Studio - via Nicasio D'Ambrosio n. 4
 84078 - Vallo Della Lucania (SA) - cell. 3396687761
 e-mail: giovannicolielo@libero.it pec: giovanni.nicolielo@ordingsa.it

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI TORCHIARA PROVINCIA di SALERNO Foglio 6 particella 635, sub 1</i>
--	--

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
6	635	1	A/2	1	7 vani	191,61
Indirizzo		Via Nazionale - Piano Terra				

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di Separazione dei beni

Dati derivanti da	VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/2007 protocollo n. SA0409789 Voltura in atti dal 19/07/2007 Repertorio n.: 33388 Rogante: MAZZARELLA Sede: EBOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.20214/2007 (n. 22511.1/2007)
-------------------	---



CONFINI:

A Nord, a Sud ed ad Ovest con corte comune, ad Est con vano scala e corte comune e Salvo altri.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Appartamento sito in via Rimessa n. 2 - Torchiara (SA)

L'unità immobiliare sita al piano terra è parte di un fabbricato per civili abitazioni costruito negli anni 1970 ed è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Torchiara (SA). Il fabbricato a pianta rettangolare si articola in piano seminterrato, piano terra, piano primo ed un piano sottotetto; inoltre presenta una corte comune sul lato est. L'accesso al fabbricato è sito ad est (sul lato lungo) ed i vari livelli sono collegati da scala interna condominiale. Nell'insieme lo stato di conservazione dell'immobile si presenta degradato e necessita di lavori di ristrutturazione Edilizia.

L'ingresso dell'appartamento, del debitore è ubicato all'interno del vano scala condominiale e si articola come segue:

camera letto 1 (mq 15,10), camera letto 2 (mq 14,80), soggiorno (mq 27,42), cucina (mq 19,61), wc 1 (mq 5,30), wc 2 (mq 5,24), ripostiglio (mq 3,47), corridoio (mq 11,25), ingresso (mq 3,84), balcone (Letto 1) mq 12,36, balcone (cucina) mq 16,56, balcone (Soggiorno/wc) mq 6,65, altezza ml 3.05. (Allegato n. 7 - Rilevato planimetrico dello stato dei luoghi).

Superficie Lorda appartamento	➔	mq 128,57
Superficie Utile Calpestabile interna	➔	mq 106,03
Superficie Utile Calpestabile esterna (Balconi)	➔	mq 35,57

Sono state acquisite, dunque, visure e mappe catastali relative all'immobile in oggetto che si allegano alla presente relazione. Dal confronto le planimetrie dello stato dei luoghi rilevata a seguito di sopralluogo, planimetria catastale ed elaborato grafico a corredo della Licenza Edilizia rilasciata in data 22/01/1972 si rileva una modifica degli ambienti sia interni che esterni.

(Allegato n. 4- documentazione catastale e Allegato n. 7 - rilievo planoaltimetrico dello stato dei luoghi - Allegato n. 2 - Regolarità Urbanistica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive descritte:

- Struttura realizzata in cemento armato in travi e pilastri;
- Intonaco del tipo civile di colore giallo chiaro con fasce intervallate verticali marcaffinestre di colore bianco panna;
- Ringhiere in ferro di colore scuro;
- Infissi esterni in legno e persiane avvolgibili;
- Senza ascensore.

Per quanto riguarda l'impiego dei materiali di finitura dell'unità immobiliare sono stati adottati i seguenti criteri:

- Tinteggiatura delle pareti di colore bianco;
- Pavimentazione di diversa tipologia, dimensioni e materiale, a seconda degli interventi di ristrutturazione effettuati nel corso degli anni;
- Il bagno principale in ceramica di colore chiaro è stato oggetto di ristrutturazione edilizia recente, mentre il bagno di servizio si presenta nella condizione originaria di costruzione;
- Infissi in legno di colore bianco senza vetrocamera e con persiane avvolgibili;
- Porte in legno tamburato modello anni '70;
- No Impianto di condizionamento;
- Impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto idrico e sanitario sotto traccia;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- Porta di caposcala non blindata.

Da quanto accertato, lo stato di conservazione dell'appartamento risulta essere sufficiente

(Allegato n. 10 - Documentazione Fotografica).

Pagina 12 di 21

- **Calcolo della superficie utile raggugiata**

Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale lorda occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", attualmente in corso di adozione presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le "Misurazioni Tecniche degli Edifici" sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

nel caso in esame, per quel che attiene l'appartamento:

mq 128,57 X 100% = mq 128,57 (superficie raggugiata abitazione)

2. balconi, terrazze e similari (corridoio di accesso esterno):

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo del 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;

nel caso in esame,

mq 25,00 x 30 % → mq 7,50

mq 15,57 x 10 % → mq 1,56

mq 9,06 (superficie raggugiata balcone)

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici raggugiate dell'immobile:

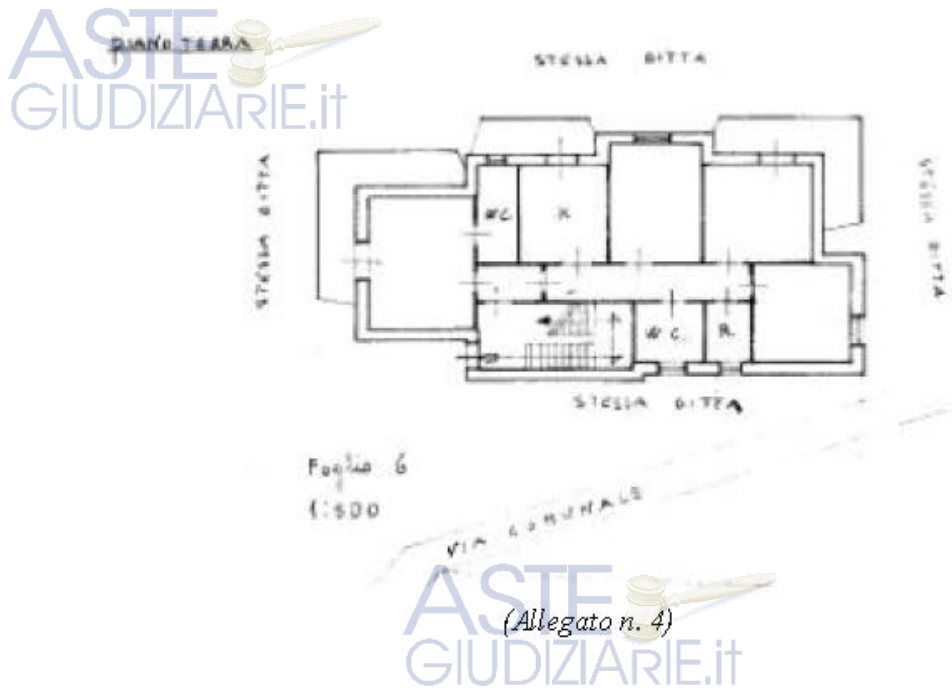
	<u>Superficie (mq)</u>	<u>K</u>	<u>Superficie raggugiata (mq)</u>
<i>Abitazione</i>	128,57	1,00	128,57
<i>Balcone</i>	25,00	0,30	7,50
	15,57	0,10	1,56
<u>Tot. Superficie utile raggugiata</u>			<u>137,63</u>



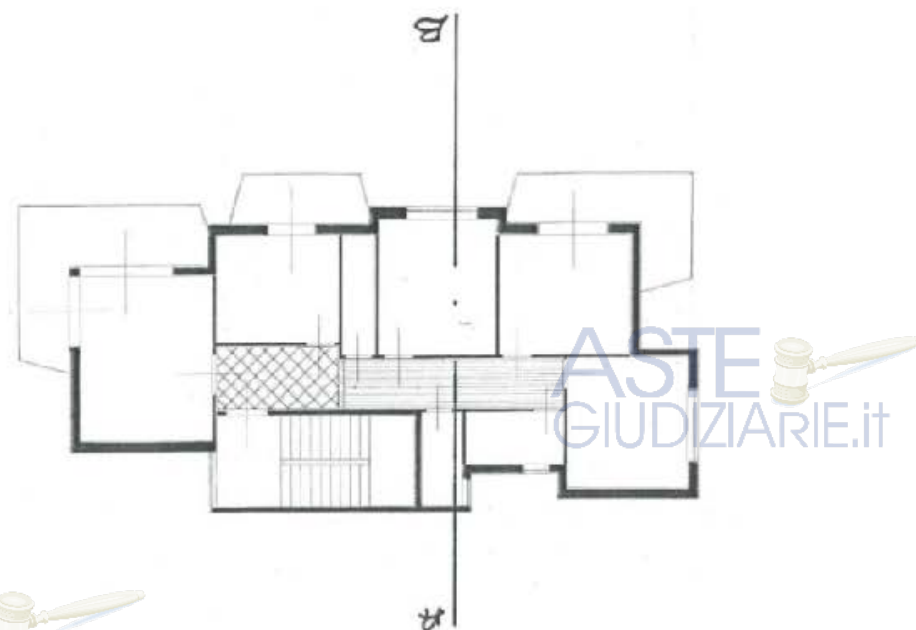
- **CORRISPONDENZA DEI DATI**

Dal confronto tra planimetria dello stato dei luoghi rilevata a seguito di sopralluogo, la planimetria catastale ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia si rilevano che sono state effettuate modifiche sia interne (non rilevante rispetto alla distribuzione degli ambienti in quanto è stata demolita una parete interna tra due ambienti al fine di ampliare il soggiorno) e sia esterna con un incremento di cubatura di circa a mc 9,58 sul lato est.

PLANIMETRIA CATASTALE



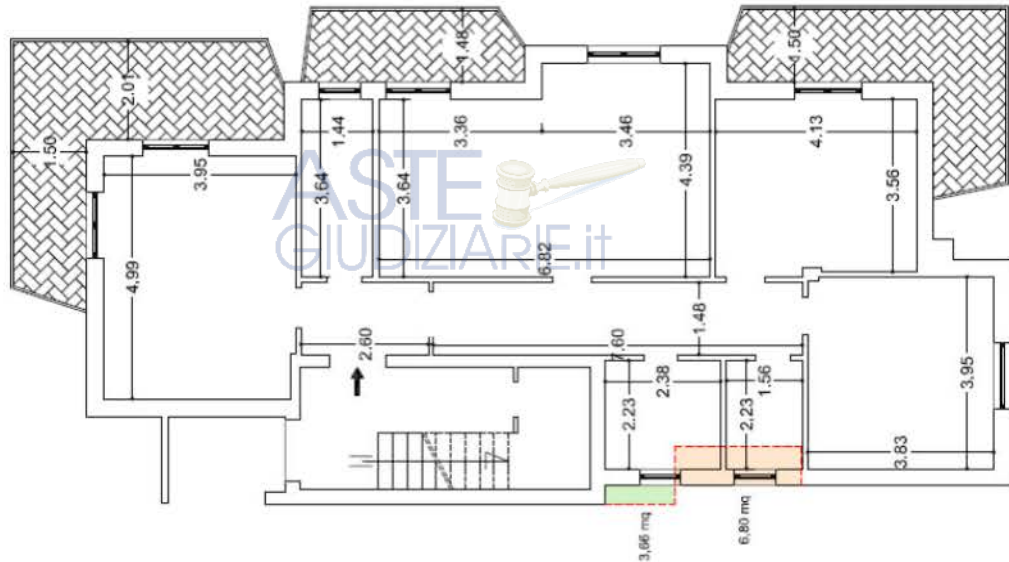
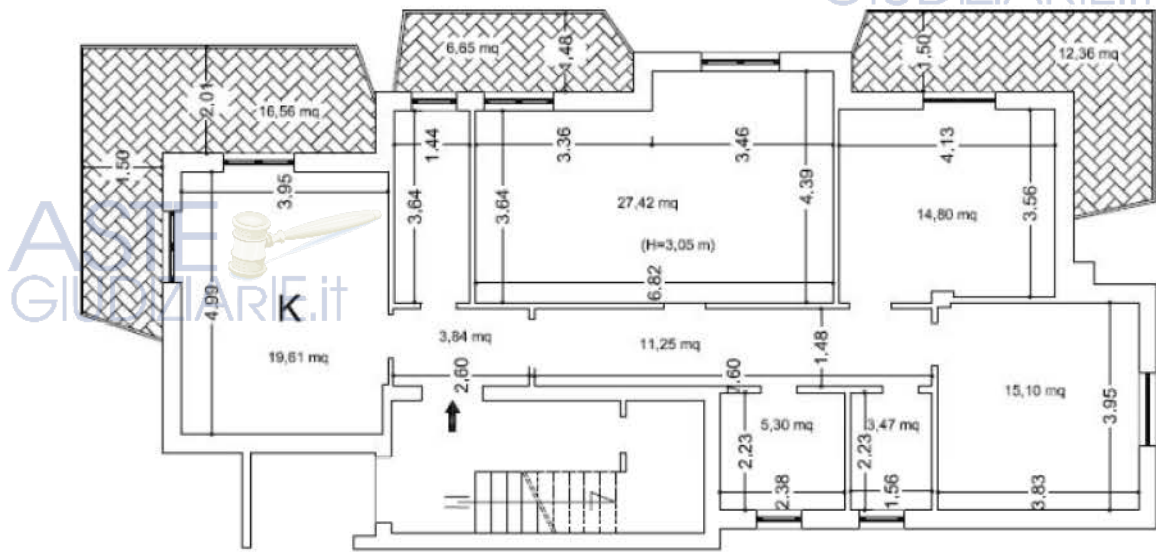
PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO (Licenza Edilizia 22/01/1972)



(Allegato n. 2)

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

Appartamento sito in via Rimessa n. 2 - Torchiara (SA)



- Superficie In diminuzione (3,66 mq)
- Superficie In aumento (6,80 mq)

(Allegato n. 7)



ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sono state rilevate altre procedure esecutive gravanti sul medesimo.

3.2 RISPOSTA AI QUESITI N. 5 e N. 6

N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricade secondo le disposizioni del vigente strumento urbanistico in zona territoriale omogenea "B-residenziale Attuale da Ristrutturare del Piano Regolatore Generale del Comune di Torchiara (Allegato n. 2 - Accesso al Comune di Torchiara).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Torchiara l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia del 22/01/1972, rilasciata a [REDACTED] (Allegato n. 2 - Elaborati Grafici e Concessione Edilizia).

E' stata altresì, rinvenuta l'Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 02/01/1974 (Allegato n. 2).

Ai fini della verifica circa la regolarità urbanistico edilizia del bene, sono stati riscontrati abusi edilizi in quanto, è stata accertata sia una diversa distribuzione interna degli ambienti che un incremento di cubatura pari a mc 9,58 rispondente ad una superficie, pari a 3,14 mq sul lato est. L'aumento di cubatura è imputabile ad una diversa chiusura della muratura perimetrale dell'appartamento. (Allegato n. 7 - planimetria con indicazione delle difformità riscontrate).

Tale abuso si ritiene sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si stima un costo complessivo, per spese tecniche e sanzione pecuniaria di € 3.500,00



3.3 RISPOSTA AI QUESITI N. 7 e N. 8

N.7 dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare presenta determinate caratteristiche di tipomorfologiche, costruttive e progettuali per cui non si presta ad un progetto di divisione. Pertanto si procederà all'individuazione di un lotto unico.

N.8 dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare è pignorato per l'intera proprietà del bene e si procederà alla stima dell'intero immobile.

3.4 RISPOSTA AI QUESITI N. 9 e N. 10

N.9 accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

N.10 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile pignorato, come accertato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è detenuto dal debitore [REDAZIONE] e risulta essere non occupato (Allegato n. 6 - Verbale di Sopralluogo).

3.5 RISPOSTA AI QUESITI N. 11

N.11 indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o 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;

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresì non è stata accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 12

N.12 L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi 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.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da



stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (Allegato N. 8 - Quotazioni immobiliari).

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Torchiara (SA) nonché sulla scorta dei valori rilevati dalle pubblicazioni degli immobili di Salerno e Provincia a cura delle associazioni di categoria FLAIP e F.I.M.A.A. (Allegato N. 8), risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quello in esame varia tra 700,00 €/mq e 1100,00 €/mq. Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, in ottiene:

$$(700,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq})/2 \rightarrow 900,00 \text{ €/mq}$$

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile raggugiata 137,63 mq fornisce il prezzo di quest'ultimo.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:

$$900,00 \text{ €/mq} \times 137,63 \text{ mq} \rightarrow 123.867,00 \text{ Euro.}$$

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile (Allegato N. 8):

$$\text{Val OMI min} \rightarrow 530,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val OMI max} \rightarrow 680,00 \text{ €/mq}$$

da cui

$$\text{Valore Medio Unitario OMI} = (530,00 + 680,00) / 2 \rightarrow 605,00 \text{ €/mq}$$



Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

$$\text{Valore di mercato OMI} = 605,00 \text{ €/mq} \times 137,63 \text{ mq} \rightarrow \text{€ 83.266,15}$$

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

$$\text{Valore Medio Di Mercato} = (123.867,00 + 83.266,15) / 2 \rightarrow \text{€ 103.566,58}$$

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

$$K1: \text{grado di finitura} = 0,97;$$

$$K2: \text{stato di manutenzione e conservazioni} = 0,96;$$

$$K3: \text{localizzazione} = 1,00$$

$$K = K1 \times K2 \times K3 = 0,97 \times 0,96 \times 1,00 = 0,93 \text{ (coefficiente di adeguamento);}$$

da cui:

$$\text{VALORE DI STIMA} = \text{Valore medio di mercato} \times K = \text{€ 103.566,58} \times 0,93 = \text{€ 96.316,92}$$

II VALORE DI STIMA DEL BENE è pari a

€ 96.316,92 (Euro novantaseimilatrecentosedici/92)

Decrementi:

Dal precedente valore bisogna detrarre:

- Costi per la regolarizzazione edilizia del bene	3.500,00 euro
- Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte	<u>329,00 euro</u>
TOTALE costi	3.829,00 euro

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

$$\text{€ 96.316,92} - \text{€ 3.829,00} = \text{€ 92.487,92 con arrotondamento € 92.480,00}$$

II VALORE DI STIMA DEL BENE CON DECREMENTO

è pari a € 92.480,00 (Euro novantaduemilaquattrocentoottanta/00)



3.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI, INTERNO ED ESTERNO DEL BENE PIGNORATO

Vedi allegato n. 10

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 22 pagine e n. 11 allegati di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

- Allegato N. 1 - Estratto di matrimonio del debitore;
- Allegato N. 2 - Documentazione per verifica regolarità urbanistica;
- Allegato N. 3 - Atto di Proprietà del Debitore
- Allegato N. 4 - Visure e mappa catastale
- Allegato N. 5 - Visura ipotecaria;
- Allegato N. 6 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato N. 7 - Pianta dello stato dei luoghi (piano terra);
- Allegato N. 8 - Quotazioni immobiliari OMI e listini immobiliari;
- Allegato N. 9 - Fascicolo processuale (già in atti);
- Allegato N. 10 - Documentazione Fotografica;

Vallo della Lucania 18/01/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Ing. Giovanni Nicolielo)



Allegato N. 11 - Trasmissione alle Parti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Pagina 21 di 21

