

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**

*Provincia di Salerno*

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedimento **R.G.E.I. n. 43/2016**



Giudice Esecutore: **Dott.ssa Roberta GIGLIO**

Promossa da:



Contro:



**STRALCIO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
LOTTO 2**



Il CTU

Ing. Domenico **AMETRANO**



INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	3
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	6
QUESITO 3.....	11
QUESITO 4.....	12
QUESITO 5.....	14
QUESITO 6.....	14
QUESITO 7.....	18
QUESITO 8.....	18
QUESITO 9.....	19
QUESITO 10.....	20
QUESITO 11.....	20
QUESITO 12.....	20
<b>CONCLUSIONI</b> .....	25
<b>ALLEGATI</b> .....	26

**PREMESSA**

In data 10 maggio 2019 il sottoscritto Ing. Domenico Ametrano, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5564 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c dal G.E. dott.ssa Michela Eligiato per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella Procedura Esecutiva R.G.E.I. n. 43/2016 e contestualmente prestava il giuramento di rito.

Detta procedura é promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] sulla base dell’Atto di Pignoramento del 06.04.2016, notificato dal Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) e trascritto in data 20.04.2016 ai nn.

15963/12595 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] sui seguenti immobili:

- **terreno** sito in Torchiara (Sa) alla contrada Castelluccio, identificato al NCT al Foglio 5 part.IIa 522;
- **terreno** sito in Torchiara (Sa) alla contrada Castelluccio, identificato al NCT al Foglio 5 part.IIa 523;
- **locale** sito in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio, identificato al NCEU al Foglio 5 del predetto Comune, part.IIa 522, sub. 2 cat C/6;

Con atto di intervento di creditore ipotecario, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che si riceveranno dalla vendita dei beni pignorati per la soddisfazione dell'intero credito vantato, oltre le spese e le competenze professionali relative al procedimento esecutivo.

Le operazioni peritali, previo esame del fascicolo e verifica della completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., hanno compreso gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Torchiara, l'Agenzia delle Entrate e n.3 accessi presso gli immobili pignorati. I primi due accessi sono stati effettuati unitamente al custode nominato dott.ssa Federica Feola [REDACTED] (**allegato 1.1,1.2**). Nel corso dei sopralluoghi sono stati ispezionati gli immobili nella loro interezza, sono stati eseguiti i rilievi fotografici e metrici e sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne dei fabbricati nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione. Il terzo accesso è stato effettuato in data 20.12.2019 (**allegato 1.3**) unitamente ai collaboratori di fiducia [REDACTED] al fine di eseguire il rilievo strumentale per la definizione degli effettivi confini tra la [REDACTED] del Comune di Torchiara ed i rilievi dell'ampliamento del fabbricato non censito al NCEU.

La bozza di Relazione è stata trasmessa in data 06.04. 2021 (**allegato 10**) a mezzo Pec:  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Alla scadenza fissata per il [REDACTED] non sono pervenute osservazioni in merito,

pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza come disposto dall'Ill.mo Giudice.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 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 risultante dalla documentazione in atti);*

**La documentazione allegata agli atti**, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. **risulta idonea e completa per il bene pignorato**. Nel dettaglio é presente il certificato notarile del [REDACTED] sottoscritto in data 06/05/2016.

Ad oggi dalle ispezioni ipotecarie per gli immobili (**allegati 2.1, 2.2**) in merito alla provenienza ultraventennale dei beni oggetto di pignoramento, si rilevano la seguenti formalità pregiudizievoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Beni siti in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio**

- locale identificato al NCEU Foglio 4 Part.IIa 522, Sub.2;
- terreno identificato al NCT Foglio 5 Part.IIa 522;
- terreno identificato al NCT Foglio 5 Part.IIa 523 (soppressa)

- **Iscrizione del 05.12.2006** - Registro Particolare 18769 Registro generale 65770 - derivante da mutuo condizionato del 01.12.2006 Repertorio 306/175 atto notarile pubblico del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] gravante sugli immobili siti in Torchiara (Sa) alla contrada Castelluccio :

- Terreno identificati al NCT del predetto Comune al Foglio 5 Part.IIa 522 consistenza di are 20 e 73 ca;
- Terreno identificati al NCT del predetto Comune al Foglio 5 Part.IIa 523 consistenza di are 3 e 75 ca;

**N.B. a margine di detta iscrizione risulta annotamento di frazionamento in quota nn 23500/3028 del 10.06.2008 Repertorio n. 969/685 del 30.05.2008 da parte del [REDACTED] con il quale all'immobile oggetto della procedura si attribuisce la seguente quota:**

- Immobile C/6 snc identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 5 Part.IIa 522 sub.2; capitale €72000- ipoteca € 144.000,00

**[REDACTED] Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 20.04.2016 - Registro Particolare 12595 Registro Generale 15963 eseguito dal Tribunale di vallo della Lucania (Sa) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Annotazione n.319 del 27.01.2017 per restrizione di beni.**

L'indagine catastale per gli immobili, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, ha permesso di acquisire l'estratto di mappa, la visura storica degli immobili e la visura planimetrica (**allegato 3.2**).

L'indagine urbanistica presso l'U.T.C. di Torchiara (Sa) ha permesso di acquisire i titoli abilitativi ed i relativi allegati grafici nonché l'autorizzazione di agibilità relativa ai beni in esame (**allegati da 7.2.1 a 7.2.4**).

L'analisi degli atti presenti nel fascicolo in merito alla provenienza ultraventennale dei beni oggetto del pignoramento e la documentazione acquisita presso il Comune di Torchiara e l'Agenzia delle Entrate, ha permesso di ricostruire i passaggi di proprietà sui beni pignorati, ovvero un **locale** e due **terreni**, quali:

- **Atto di mutamento di denominazione** o ragione sociale Repertorio n. 498/330 a rogito del [REDACTED], trascritto il 15.05.2007 ai nn. 26281/16318 da parte di [REDACTED];
- **Atto di compravendita** del 31.05.2006 rep. n. 105/40 a rogito del notaio [REDACTED] trascritto il 09.06.2006 ai nn. 31883/19082 **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED];
- **Successione** del 19.07.1997 den. n. 90 vol. 786 Ufficio del [REDACTED]

Ad oggi i beni risultano di **piena ed esclusiva proprietà della** [REDACTED]

## QUESITO 2

*Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

### Individuazione dei beni

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Torchiara (Sa) e consistono in:

- locale deposito (**foglio 5 part.IIa 522 sub.2**) con annesso terreno (**foglio 5 part.IIa 522 e part.IIa 523**) in Contrada Castelluccio.



Immagine 1: [REDACTED]

Il locale deposito ed il terreno di pertinenza sono ubicati in un'area di nuova edificazione, poco distante dal centro abitato ed il locale é sito al piano interrato di un complesso edilizio per civile abitazione di recente costruzione.

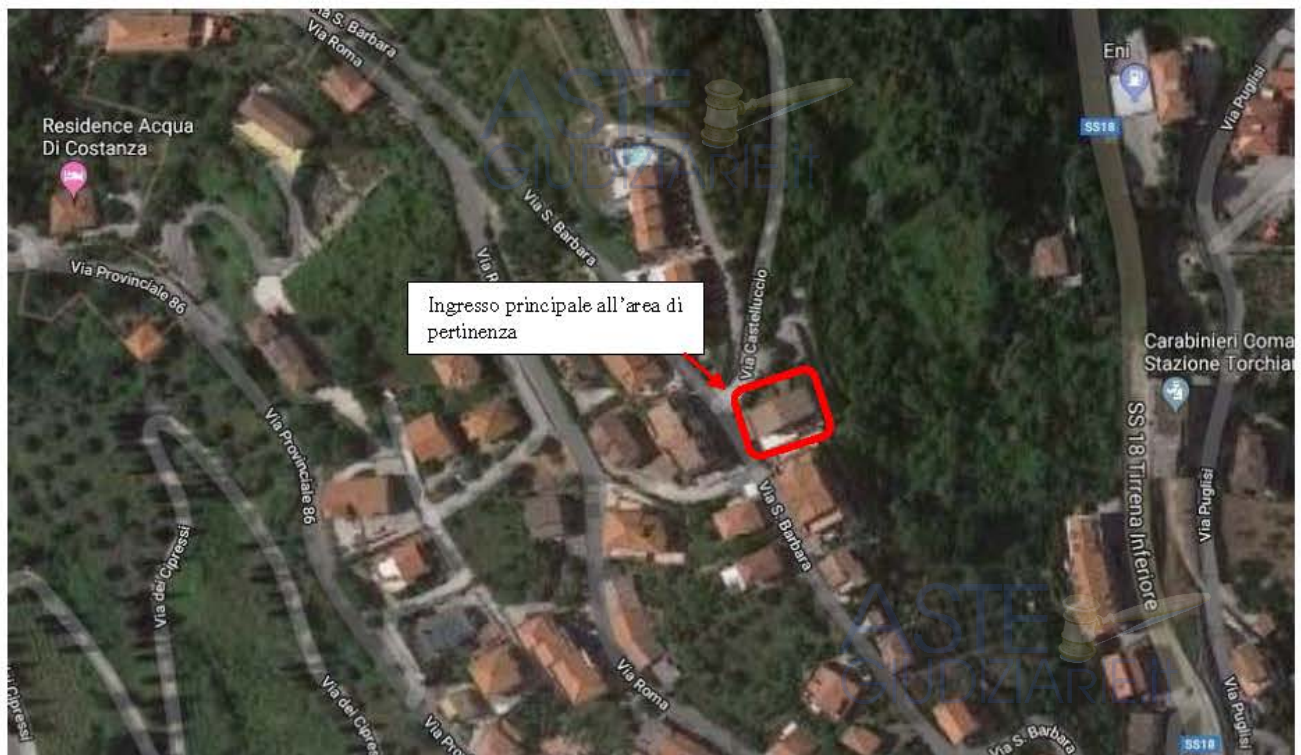


Immagine 2: Ortofoto con indicazione del fabbricato



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]





**Locale e terreno** sito in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio snc  
Foglio 5 part.IIa 522, sub. 2  
Foglio 5 part.IIa 522 e 523 (soppressa)

Descrizione del locale e delle part.IIe 522 e 523

Il locale, sito al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ha accesso direttamente dall'area di pertinenza esterna (individuata con la part.IIa 522) attraverso una saracinesca in ferro ed è dotato, sul lato opposto, di una seconda uscita su una piccola area di pertinenza mediante un'ulteriore saracinesca in ferro. Internamente il locale è caratterizzato da un unico ambiente allo stato grezzo, attualmente utilizzato come deposito. Dal punto di vista impiantistico è presente solo l'impianto elettrico a vista; all'intradosso del solaio sono presenti inoltre delle condutture di scarico a servizio delle abitazioni site ai piani superiori.

**La particella 522**, come da pignoramento di superficie 20 are e 73 ca, insieme alla **particella 523**, di superficie 3 are e 75 ca, (ad oggi soppressa) **sono state oggetto di frazionamento** in data 27.10.2005 prot. n. SA0307368. **Con tale frazionamento si è soppressa la part.IIa 523 per ampliare la sola part.IIa 522 (ente urbano come da visura) per una superficie complessiva di 24 are e 48 ca.**

La particella 522 ad oggi individua l'area di pertinenza del fabbricato, recintata con rete metallica per due lati ed accessibile direttamente dalla via Castelluccio. Ad oggi la particella è interessata dall'accesso al fabbricato, dagli accessi ai locali interrati, da muri di contenimento e da aree a verde ubicate all'ingresso del fabbricato. Dall'elaborato planimetrico in atti, inoltre, si rileva che alcune aree, tra le quale quelle a verde, sono definite ed assegnate catastalmente ai sub. 2, 3, 4, 7 e 8.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegato 5.2**) e la documentazione fotografica (**allegato 6.2**).



### Consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili del bene:

LOCALE DEPOSITO		
	superficie utile	altezza netta interna
locale	142,45 mq	3,10 m
Area di pertinenza esclusiva	70,41	
PART.LLA 522 e PART.LLA 523		
Part.lla 522 al netto del fabbricato	2011,68 mq	

### Confini

Il bene pignorato confina con strada comunale, con la part.lla 520, con la part.lla 566 e con part.lla 524.

### Dati catastali attuali dei locali

**L'unità immobiliare sita in Torchiara (Sa) in Località Castelluccio**, identificata al NCEU al Foglio 5 del predetto Comune, part.lla 522, sub.2, cat C/6 Classe 6, Consistenza 143 mq è di proprietà di [REDACTED]

**La corte pertinenziale sita in Torchiara (Sa) in Località Castelluccio**, identificata al NCEU al Foglio 5 del predetto Comune, part.lla 522, é bene comune non censibile.

**Il terreno**, identificato al NCEU al Foglio 5 del predetto Comune, part.lla 523, **risulta soppresso**.

Si allega la visura storica per immobile (**allegato 3.2**).

### QUESITO 3

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

[REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO 4



*Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Locale e terreno** sito in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio snc  
Foglio 5 part.Illa 522, sub. 2  
Foglio 5 part.Illa 522 e 523

Dal confronto tra le risultanze dei sopralluoghi effettuati e l'indagine catastale svolta risulta **una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente**, pertanto, non sono necessari aggiornamenti catastali.

Dal sopralluogo effettuato e dall'indagine catastale e, in particolare, dall'elaborato planimetrico in atti per il terreno sito nel predetto Comune alla via Castelluccio, in NCT al Foglio 5, **part. 522 e part. 523** si è potuto accertare che:

➤ **la part.Illa 523 risulta soppressa** e detta soppressione ha generato l'ampliamento della part.Illa 522 (oggetto di pignoramento) risultante di **are 24 e centiare 48** anziché di 20 are e 73 ca come da pignoramento;

➤ **la part.Illa 522, catastalmente identificata come bene comune non censibile**, ad oggi risulta area di pertinenza del fabbricato di maggiore consistenza, che comprende, fra l'altro, il locale al sub.2 oggetto di pignoramento.

Detta particella non solo è occupata dalla via di accesso ai locali seminterrati del fabbricato ma, come si rileva dall'elaborato planimetrico in atti dal 09.04.2008, è stata anche successivamente frazionata in 6 aree collegate ai sub. 2,3,4,7 e 8 di proprietà diverse dal debitore e nello specifico:

- sub.1 corte comune, androne scala e spazi comuni;
- sub.2 corte esclusiva collegata al garage p.i. (immobile oggetto di pignoramento);
- sub.3 corte esclusiva collegata all'appartamento piano seminterrato e garage;
- sub.4 corte esclusiva collegata all'appartamento piano seminterrato e garage;
- sub.7 corte esclusiva collegata alla mansarda, loc. tecnico e garage;
- sub.8 corte esclusiva collegata alla mansarda e loc. tecnico.

## QUESITO 5

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'area di ubicazione del complesso immobiliare identificata al NCEU del Comune di Torchiara al Foglio 4 part.IIa 527 e dell'area di ubicazione identificata al NCEU del predetto comune al Foglio 5 part.IIa 522 ricadono entrambe in **zona B** secondo il **PRG vigente nel Comune di Torchiara (Sa)**.

**Il Comune di Torchiara (Sa) risulta inserito nell'elenco regionale a rischio sismico e ricade in zona sismica 3 (bassa sismicità) della Classificazione Sismica della Regione Campania** di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002. I beni sono obbligati ad osservare, oltre che le disposizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974 n. 64 (recante "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche") e successive modificazioni ed integrazioni, le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 29 del 5 febbraio 1996 e le relative istruzioni applicative di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 65 AA.GG. del 10 aprile 1997, nonchè **le disposizioni della L.R. n. 9/1983 e ss.mm.ii. e sono soggetti, pertanto, a deposito sismico.**

## QUESITO 6

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Permesso di Costruire n. 1020 del 31.07.2007 e successiva variante al Permesso te al Permesso di Costruire n.1020 s del 19.02.2008, [REDACTED] (allegato 7.2.4)

#### Verifica di conformità

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto autorizzati e le risultanze emerse dai sopralluoghi, salvo imperfezioni e/o errori di rappresentazione grafica ed approssimazioni delle misurazioni, non si evidenziano difformità in merito a quanto autorizzato con la variante al **Permesso di Costruire n.1020 Prat. Edilizia 828/2006 del 31.07.2007 e successive varianti.**

#### QUESITO 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;*

Dall'analisi delle risultanze dei sopralluoghi effettuati e dall'indagine catastale svolta sui beni oggetto di pignoramento si ritiene opportuno individuare **due lotti di vendita** costituiti dalle attuali particelle catastali, quali:

**Lotto n. 1 -** [REDACTED]

**Lotto n. 2 - Locale e terreno** sito in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio snc Foglio 5 part.IIa 522, sub. 2 e l'area di pertinenza part.IIa 522 (ad oggi **bene comune non censibile**) comprensivo della part.IIa 523 ( **ad oggi soppressa**).

#### QUESITO 8

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

**Gli immobili in oggetto sono pignorati per la piena proprietà** in danno [REDACTED]

In particolare i beni

18

oggetto di pignoramento sono:

[REDACTED]

- **locale sito in Torchiara alla contrada Castelluccio** (Foglio 5, part.IIa 522, sub. 2) e terreno sito in Torchiara (Foglio 5, part.IIa 522).

Non è necessario, pertanto, procedere alla redazione di frazionamento ma si può procedere alla vendita dei beni, determinando due lotti di vendita come specificato in risposta al quesito 7.

#### QUESITO 9

*Accertare se l'immobile é 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;*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Locale e terreno** sito in Torchiara (Sa) alla Via Castelluccio snc  
Foglio 5 part.IIa 522, sub. 2  
Foglio 5 part.IIa 522 e 523

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato** dal debitore esecutato.

Da richiesta presso l'agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania, non risultano contratti di locazione sul locale e sul terreno pignorato [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
QUESITO 10

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

Non si rileva questa circostanza.

#### QUESITO 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 (segnando 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;*

**Il locale ed il terreno** non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici di inalienabilità o di indivisibilità, né da vincoli di natura condominiale.

#### QUESITO 12

*L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametran@libero.it](mailto:domenicoametran@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; 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.

#### Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

Le superfici commerciali degli immobili pignorati sono state calcolate con riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 con i seguenti coefficienti:

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari		
destinazione	incidenza	annotazione
superficie vani principali	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm; - Muri perimetrali in comunione calcolati al 50% fino allo spessore max di 25 cm;
scala	100% 15% 25%	- Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%;
taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima 2,40 m
garage, box, cantine, soffitte ed assimilate qualora non costituenti unità autonome	50% 25%	- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto; - qualora non comunicanti;
soppalco	80% 15%	- abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) con altezza media minima 2,40m - non abitabili;
mansarda	75%	- altezza media minima 2,40 m;
	100%	- altezza media minima 2,70 m;
sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m;
	10%	- altezza inferiore a 1,50 m;
locali tecnici	15%	altezza minima di 1,50 m
balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile	10 %	- area di pertinenza



area di pertinenza esclusiva		70,41	10%	- area di pertinenza	7,04
<b>TOTALE</b>					<b>158,58</b>

Sulla base di quanto esposto si ottengono le seguenti **superfici commerciali**:

- lotto 1: [REDACTED]
- lotto 2: 158,58 mq;

#### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Il procedimento utilizzato per la stima è quello sintetico-comparativo che consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e appartenenti allo stesso mercato, riferiti ad immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona o in una limitrofa, e nell'inserimento del bene oggetto di stima nel relativo gradino di merito, tenendo conto dei principali fattori influenti sul Valore di Mercato.

E' stato necessario, pertanto, procedere al reperimento di dati elementari, ossia ricercare beni campione (**allegati [REDACTED] 9.2**) che risultino indiscutibilmente confrontabili con l'immobile pignorato, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili e magazzini con riferimento al Comune di Torchiara (Sa) ovvero:

1. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (II semestre 2020 - Comune di Torchiara);
2. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;
3. gli operatori di intermediazione immobiliare operanti nella zona analizzata;

La ricerca dei "dati" di mercato di beni campione utilizzabili per la comparazione ha condotto al più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona come valore di partenza, pari rispettivamente a:

- lotto 1: [REDACTED]
- lotto 2: 400,00 €/mq.

Detto valore viene influenzato da un **coefficiente correttivo totale, K**, che scaturisce dal prodotto di una serie di coefficienti che possono essere di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle concrete condizioni intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive del fabbricato oggetto di stima.



Per il caso di specie nella seguente tabella sono riportati i coefficienti correttivi considerati a cui, per ognuno, si è fatto corrispondere una scala di valutazione attribuendo il valore 1.00 come riferimento, incrementato o decrementato, in relazione alla maggiore o minore soddisfazione del requisito analizzato da cui risulta che il **coefficiente correttivo totale, k, pari rispettivamente a:**

- lotto 1: [REDACTED]

- lotto 2: 1,1;

Coefficienti correttivi	[REDACTED]	LOTTO 2
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	[REDACTED]	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	[REDACTED]	1,00
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)	[REDACTED]	1,00
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile, posizioni favorevoli al commercio)	[REDACTED]	1,1
<b>coefficiente correttivo totale, K</b>	[REDACTED]	<b>1,1</b>

Di conseguenza per il lotto 1 [REDACTED]

Analogamente per il lotto 2 si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 440,00 €/mq che moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un valore di mercato del locale pari a 70.000,00 € (arrotondato).

**Non si procede alla stima dell'area di pertinenza identificata al foglio 5 part.Ila 522, poiché Bene comune non Censibile di un fabbricato di maggiore consistenza che include strade di accesso al fabbricato ed ai locali, aree esclusive assegnate ad altre proprietà ed il corpo scala interno al fabbricato.**

#### Decurtazioni

Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni valutabili, richieste dal quesito e non comprese nel precedente coefficiente correttivo:

Descrizione degli oneri per vizi del bene pignorato	LOTTO 1 Importo stimato
per regolarizzazione catastale e urbanistica (comprese sanzioni e diritti amministrativi)	[REDACTED]
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-
per lo stato di possesso	-

per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giuridico	-
per spese condominiali	-
<b>Totale</b>	[REDACTED]

Di conseguenza **il valore di mercato finale dei beni pignorati** è stimato pari a :

**LOTTO 1:** [REDACTED]

**LOTTO 2:** valore di stima **70.000,00 € (arrotondato)**

### CONCLUSIONI

Si precisa che la valutazione effettuata é rappresentativa della situazione esistente alla data odierna. All'attualità non si può escludere che particolari eventi futuri, non valutabili e non prevedibili, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un diverso valore complessivo del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATI

- allegato 1.1,1.2,1.3: verbale di accesso;
- allegati [REDACTED], 2.2 : ispezione ipotecaria;
- allegati [REDACTED], 3.2, [REDACTED] : indagine catastale e frazionamento;
- allegati [REDACTED] : [REDACTED];
- allegati [REDACTED] 5.2: rappresentazione grafica dei beni;
- allegati [REDACTED], 6.2: documentazione fotografica;
- allegati [REDACTED] e 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4: risultanze ed attestazione U.T.C. di Torchiara ;
- allegati [REDACTED] : [REDACTED];
- allegati [REDACTED], 9.2: dati indagine di mercato;
- allegato [REDACTED] : [REDACTED].

Vallo della Lucania, 20.04.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Ing. Domenico AMETRANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it