



TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTE PRUNO – FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO – SOCIETÀ COOPERATIVA
Contro.....	SIG.RI OMISSIS E OMISSIS
R. G. Esec. N.	23/2022
Custode Giudiziario	Dott. Pietro di Lorenzo
Udienza modalità di vendita	21/06/2023

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Fabbricato in corso di costruzione
Casal Velino (SA)
Fraz. Acquavella

LOTTO 1

Appartamento
Casal Velino (SA)
Loc.tà Marina

LOTTO 2



19 maggio 2023



L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

**INDICE**

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 09
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	Pag. 09
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	Pag. 14
Quesito 3 – Corrispondenza dati	Pag. 19
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	Pag. 19
Quesito 5 – Strumento urbanistico	Pag. 22
Quesito 6 – Regolarità edilizia	Pag. 23
Quesito 7 – Formazioni lotti	Pag. 25
Quesito 8 – Quote o divisibilità	Pag. 25
Quesito 9 – Occupazione immobile	Pag. 26
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	Pag. 27
Quesito 11 – Vincoli	Pag. 28
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 29
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	Pag. 35
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 36
Conclusioni	Pag. 39



ALLEGATI:

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	RILIEVO METRICO E GRAFICO LOTTO 1
04	RILIEVO METRICO E GRAFICO LOTTO 2
05	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1
06	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2
07	CARTOGRAFIE
08	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
09	CERTIFICATO DI MATRIMONIO ESECUTATI
10	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATI
11	CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATI
12	TITOLI DI PROVENIENZA LOTTO 1
13	TITOLI DI PROVENIENZA LOTTO 2
14	BORSINO IMMOBILIARE
15	VISURE IPOTECARIE
16	TITOLI EDILIZI LOTTO 1
17	TITOLI EDILIZI LOTTO 2
18	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1
19	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI





1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Apa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 21 dicembre 2022 del G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA, veniva nominato come Esperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° 23/2022 del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 19 gennaio 2023. Nell'udienza del 19 gennaio 2023, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA che poneva al sottoscritto i quesiti:

- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



- 7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo 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 per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo 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 emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;



- 15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressa di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

✓ LE PARTI

Ruolo	Parte	Difensore
Creditore Procedente	Banca di Credito Cooperativo di Monte Pruno – Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa	Avv. Pasca Alessandro Avv. Pasca Filiberto
Surrogante Sostituto	PRINCIPIO SPV Srl,	Avv. Pier Luigi Boscia Avv. Federica Apollonio
Debitore	Sig. OMISSIS	Avv. Giannatasio Carmine
Debitore	Sig.ra OMISSIS	Non costituito





✓ CREDITO Oltre spese e interessi

➤ € 240.492,53
(Euro Duecentoquarantamilaquattrocentonovantadue/53)

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Di Lorenzo Pietro

2) PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott. Di Lorenzo Pietro (che ha provveduto ad avvisare i creditori e i debitori nonché il sottoscritto, dell'inizio delle operazioni peritali – allegato 08) e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

➤ **Unico accesso**, in data **03 febbraio 2023** alle ore 14:00 nel Comune di Casal Velino (SA) in via Pietra Bianca n° 6 località Marina. Sul posto è presente il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS (debitori) che ci consentono l'accesso. Letti i quesiti posti dal Giudice, si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico. Alle ore 14:45 la sig.ra OMISSIS si allontana dai luoghi. L'appartamento fa parte di un condominio costituito e il sig. OMISSIS dichiara di essere l'amministratore pro-tempore e che non ci sono debiti condominiali. Successivamente ci siamo recati in località Vignali rilevando un fabbricato in corso di costruzione. Si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 17:00.



Il verbale delle operazioni peritali forma l'allegato n° 01 della presente relazione.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso lo **studio notarile** del dott. Mazzarella Lucio, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Casal Velino (SA)**.

Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Piena proprietà per 1/1 del sig. **OMISSIS**:

1. Appartamento con annesso posto auto sito nel comune di Casal Velino (SA) in via Pietra Bianca n° 6 località Marina - Piano Terra Interno n° 1 riportato al N.C.E.U. **foglio 32 particella 307 sub 2 ctg A/3 (appartamento) e sub 18 ctg C/6 (posto auto);**
2. Intero fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Casal Velino (SA) in via Belvedere snc Frazione Acquavella località Vignali - Piano T-1-2 con annessa area scoperta riportato al N.C.E.U. **foglio 13 particella 235 sub 1 ctg in corso di costruzione;**

Piena proprietà per 1/1 dei sig.ri **OMISSIS e OMISSIS**:

3. Terreno sito nel comune di Casal Velino (SA) in via Belvedere snc Frazione Acquavella località Vignali riportato al N.C.T **foglio 13 particella 268 qualità Uliveto-Ficheto.**



3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

○○○

- a) Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **30/06/2022** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **05/09/2022**, (67 giorni) quindi oltre i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132). Si precisa che tra le due date sopra citate ci sta il mese di agosto (sospensione feriale), pertanto i giorni diventano 37 e quindi entro i termini previsti.

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.



b) **Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott. Niccolò Tiecco del 17/08/2021 si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (20/06/2022), sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** n° 1266 del 28/04/2014 **favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUMO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roscigno (SA), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) **contro**: OMISSIS nato a Casal Velino (SA) il 22/04/1952, Romi Srl con sede in Casal Velino (SA) (debitore non datore di ipoteca); per € 290.000,00 di cui € 145.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzarella Lucio, Notaio di Eboli, in data 22/04/2014 rep. 47973/25347.
- **Ipoteca Volontaria** n° 6110 del 30/11/2016 **favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUMO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roscigno (SA), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) **contro**: OMISSIS nato a Casal Velino (SA) il 22/04/1952, OMISSIS nata a Taranto il 07/07/1961, OMISSIS nata a Vallo della Lucania (SA) il 29/01/1987, OMISSIS nata a Atripalda (AV) il 09/01/1984 (debitore non datore di ipoteca); per € 480.000,00 di cui € 240.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzarella Lucio, Notaio di Eboli, in data 25/11/2016 rep. 52785/29440.
- **Pignoramento Immobiliare** n° 20821 del 20/06/2022 **favore** di BANCA MONTE PRUMO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roscigno (SA), (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O STUDIO LEGALE PASCA via Olmetto 17, 20123 Milano) **contro**: OMISSIS nato a Casal Velino (SA) il 22/04/1952, OMISSIS nata a Taranto il 07/07/1961, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Vallo della Lucania, in data 21/05/2022 rep. 367.



Il sottoscritto ha effettuato, in data 18/05/2023, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per i beni oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 15. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

Lotto 1:

Foglio 13 particella 235 sub 1 e particella 268

- 1. ISCRIZIONE** del 30/11/2016 - Registro Particolare 6110 Registro Generale 46772 - Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 52785/29440 del 25/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2. TRASCRIZIONE** del 20/06/2022 - Registro Particolare 20821 Registro Generale 26293 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 367 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Lotto 2:

Foglio 32 particella 307 sub 2 e sub 18

- 1. TRASCRIZIONE** del 19/02/2007 - Registro Particolare 5392 Registro Generale 8919 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/425 del 11/08/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- 2. TRASCRIZIONE** del 28/04/2014 - Registro Particolare 12718 Registro Generale 15078 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 47973/25347 del 22/04/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- 3. ISCRIZIONE** del 28/04/2014 - Registro Particolare 1266 Registro Generale 15079 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 47973/25347 del 22/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 4. ISCRIZIONE** del 30/11/2016 - Registro Particolare 6110 Registro Generale 46772 - Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio





52785/29440 del 25/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

5. **TRASCRIZIONE** del 20/06/2022 - Registro Particolare 20821 Registro Generale 26293 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 367 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pag. 12 a 39

c) Provenienza debitore:

LOTTO 1:

Immobilie Foglio 13 Particella 235 sub 1

L'immobile è nella titolarità del debitore sig. OMISSIS per averlo edificato su un terreno pervenuto con Atto di Donazione del 04/01/1984 redatto dal notaio dott. Carlo Alberto Festa. Rep. n° 32213 Racc. n° 9627 registrato a Vallo della Lucania il 24/01/1984 al n° 261 (Allegato 12).

Terreno Foglio 13 Particella 268

Il terreno è nella titolarità di entrambi i debitori a seguito di Atto di Compravendita del 05/04/1986 redatto dal notaio dott. Carlo Alberto Festa. Rep. n° 41801 Racc. n° 11467 registrato a Vallo della Lucania il 28/04/1986 al n° 913 (Allegato 12).

Nota Esperto:

Nell'atto di provenienza sopracitato viene riportato che la particella di terreno n° 268 è nella piena titolarità del solo esecutato sig. OMISSIS in quanto lo stesso, all'epoca della compravendita (05/04/1986) ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni.

Dall'estratto di matrimonio degli esecutati (Allegato 09) si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in data 09/04/1983 e che, con Atto



notarile del 07/07/2000 redatto dal notaio Ippolito Giuliano, gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In virtù di ciò si evince che all'epoca dell'acquisto del terreno, i debitori si trovavano in regime di comunione dei beni.

Si rende noto infine che il pignoramento, la nota di trascrizione e l'ipoteca volontaria attribuiscono la particella n° 268 per la quota di 1/2 ciascuno ad entrambi gli esecutati.

LOTTO 2:

Appartamento con annesso posto auto Foglio 32 Particella 307 sub 2 (appartamento) e sub 18 (posto auto)

L'immobile è nella titolarità del debitore sig. OMISSIS pervenuto a seguito di Dichiarazione di Successione n° 49 vol. 425 del 16/09/2005 del De Cuius (madre dell'esecutato) registrata l' 11/08/20061 (Allegato 13).

Successivamente, con contratto di Mutuo fondiario del 22/04/2014 redatto dal notaio dott. Mazzarella Lucio Rep. n° 47973 Racc. n° 25347 registrato ad Eboli il 28/04/2014 al n° 2628/1, viene trascritta l'accettazione tacita di eredità (Allegato 13).



QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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.);

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

LOTTO UNO

Tipologia	Fabbricato in corso di costruzione + terreno								
Ubicazione	Via Belvedere snc Frazione Acquavella Località Vignali								
Dati Catastali	Fabbricato in corso di costruzione:								
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita		
	13	235	1	F/3					
	Terreno:								
	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza			Rendita		
	13	268	Uliv Fichet	ha	are	ca	Dom.le	Agrario	
				/	2	76	€ 0,93	€ 0,71	
Superfici	Fabbricato: totale superficie calpestabile circa 350 mq.								
	Piano Terra			<i>Superficie Calpestabile</i>			Mq	168,00	
				<i>Superficie Lorda</i>			Mq	201,00	
				<i>Superficie Portici</i>			Mq	32,50	
				<i>Superficie Locale Esterno</i>			Mq	46,50	
				<i>Superficie Corte esclusiva</i>			Mq	705,00	
	Piano Primo			<i>Superficie Calpestabile</i>			Mq	144,00	
				<i>Superficie Lorda</i>			Mq	184,00	
				<i>Superficie Terrazze</i>			Mq	50,00	
				<i>Superficie Balcone</i>			Mq	21,30	
	Piano Secondo			<i>Superficie Calpestabile</i>			Mq	37,50	
				<i>Superficie Lorda</i>			Mq	53,00	
				<i>Superficie Terrazza</i>			Mq	35,40	
				<i>Superficie Soffitta</i>			Mq	55,00	
Terreno part. 268:				<i>Superficie Catastale</i>			Mq	276,00	



<p>Confini</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nord: con particelle 472, 473 e 316; - Sud: con particelle 307e 303; - Ovest: con particella 473; - Est: con particelle 236 e 316.
<p>Descrizione</p>	<p>Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 349,50 oltre ad un locale esterno, portici, terrazzi, balconi, soffitta e corte esterna che circonda completamente il fabbricato.</p> <p>Il fabbricato è costituito da pilastri in calcestruzzo e solai in latero-cemento. I piani sono collegati da una scala interna mentre la copertura è composta da più falde inclinate ricoperte da tegole.</p> <p><u>Il piano terra</u>, della superficie calpestabile di mq 168,00, è composto da n° 3 camere, una cucina, un salone, un wc, un disimpegno e due portici esterni l'altezza interna è di mt 3,00.</p> <p><u>Il piano primo</u>, della superficie calpestabile di mt 144,00, è composto da n° 5 camere, n° 2 wc, un disimpegno, due terrazze e un balcone. L'altezza interna è di mt 3,00</p> <p><u>Il piano secondo</u>, della superficie calpestabile di mq 37,50, è composto da una camera, un wc ed una terrazza dalla quale si raggiunge il locale soffitta che, risulta realizzata con intelaiatura in legno.</p> <p>Si specifica che, essendo tale fabbricato in corso di costruzione, i nominativi dei locali sono puramente indicativi.</p> <p>Su lato Nord-Ovest del fabbricato è presente un locale della superficie di circa mq 46,50 realizzato con mattoni in calcestruzzo.</p> <p><u>La corte esclusiva</u>, che circonda interamente il fabbricato, presenta in alcuni punti delle murature di sostegno edificati al fine di livellare il fondo.</p> <p><u>Il terreno particella 268</u>, della superficie catastale di mq 276, è posto sul lato Nord della corte sopracitata. Tale appezzamento si presenta incolto e con inclinatura massima da Nord verso Sud e presenta in alcuni punti delle murature di sostegno.</p>
<p>Accessi</p>	<p>Sia il fabbricato che il terreno sono direttamente raggiungibili dalla strada pubblica attraversando una stradina privata posta sulla particella 473 gravata da servitù di passaggio così come riportato nel titolo di provenienza.</p>
<p>Stato di fatto</p>	<p><u>Il fabbricato in corso di costruzione</u> si presenta allo stato grezzo e in stato di abbandono presumibilmente da svariati</p>

Pag. 15 a 39





anni. Sono presenti le tramezzature e il primo strato di intonaco. L'impianto idrico ed elettrico è stato parzialmente eseguito, ovvero sono presenti le condotte sotto-traccia anche se, lo stato di disuso degli stessi, ne ha probabilmente compromesso il loro utilizzo.

Manca la pavimentazione, le porte, le finestre e le ringhiere dei balconi. Il locale esterno si presenta in condizioni simili al fabbricato.

La mancanza di qualsiasi chiusura delle finestre e balconi rende il fabbricato in balia degli agenti atmosferici che stanno man mano compromettendo la struttura.

Si segnala la totale mancanza della messa in sicurezza in tutto il fabbricato.

La corte esclusiva, così come il terreno, si presentano in stato di abbandono con crescita di vegetazione spontanea. La mancanza di manutenzione sta provocando il cedimento di alcune murature perimetrali.



Figura 1- Fabbricato



Figura 2- Interno fabbricato



Figura 3- Cedimento muratura perimetrale



Figura 4- Terreno con vegetazione incolta

Utenze:

Durante il sopralluogo non sono stati riscontrati contatori di energia elettrica o di acqua.

Si allegano planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 03-05).



LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento con annesso posto auto						
Ubicazione	Via Pietra Bianca n° 6 Località Marina – 84040 Casal Velino (SA) Piano Terra interno 1						
Dati Catastali	Appartamento:						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	32	307	2	A/3	2	4,5 vani	€ 499,67
Dati Catastali	Posto auto di pertinenza dell'appartamento:						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	32	307	18	C/6	1	12 m ²	€ 6,20
Superfici	Appartamento		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	60,50	
			<i>Superficie Lorda</i>		Mq	72,00	
			<i>Superficie Balcone</i>		Mq	16,20	
			<i>Superficie Posto Auto</i>		Mq	12,00	
Confini	<ul style="list-style-type: none"> - Nord: con corte comune e poi con particella 855; - Sud: con porti in comune ai sub 2-4-7; - Ovest: con posto auto di altra proprietà e con corte comune; - Est: con corte comune e poi con posto auto di altra proprietà sub 10. 						
Descrizione	<p>L'appartamento è posto al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto ed è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e murature in laterizio. Tale fabbricato è composto da due scale raggiungibili da un portico comune.</p> <p><u>L'appartamento</u>, della superficie calpestabile di mq 60,50, è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un wc e un balcone. L'altezza interna è di mt 2,75.</p> <p><u>Il posto auto</u>, della superficie di mt 12,00 forma un unico piazzale con la corte comune e con posto auto di altra proprietà.</p>						
Accessi	<p>Il bene è raggiungibile da via Pietra Bianca attraversando la corte comune del fabbricato attraversando un cancello carrabile condominiale. Dalla corte comune si raggiunge il portico condominiale e poi una porzione di portico di pertinenza dei sub 2-4-7. Da detta porzione di portico si raggiunge il vano scala e poi l'appartamento.</p> <p>Il posto auto esclusivo è posto direttamente sulla corte esclusiva del fabbricato.</p>						

Pag. 17 a 39





L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.

Esso è munito di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia. Gli infissi sono in alluminio.

Il posto auto risulta pavimentato con pietra e delimitato con una serie di mattoni in cotto livellato alla pavimentazione.

Manca la numerazione dei posti auto.

Stato di fatto



Figura 5- Accesso al condominio



Figura 6- Accesso all'appartamento



Figura 7- Interno appartamento



Figura 8- Posto auto esclusivo

Utenze:

Durante il sopralluogo sono stati riscontrati contatori di energia elettrica e di acqua.

Si allegano planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 04-06).



QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

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;

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

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;

○○○

Lotto 1:

IN VISURA: Per la particella inerente al fabbricato in corso di costruzione (part. 235 sub 1) non ci sono difformità. Per la particella di terreno (n° 268) non viene riportata l'intestazione della debitrice pari al 50%.

IN PLANIMETRIA: Essendo l'unità abitativa in corso di costruzione, la stessa non è munita di planimetria catastale.

ELABORATO PLANIMETRICO: La particella n° 235 è provvista di elaborato planimetrico e non si segnalano difformità ad eccezione che al piano secondo non viene riportato il locale soffitta.



Figura 9- Elaborato planimetrico particella 235 piano secondo



Figura 10- Planimetria rilevato con indicazione della soffitta



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.

ASTE GIUDIZIARIE





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Lotto 2:

IN VISURA: non ci sono difformità.

IN PLANIMETRIA: non ci sono difformità.

ELABORATO PLANIMETRICO: La particella n° 307 è provvista di elaborato planimetrico e si segnalano le seguenti difformità:

Pag. 21 a 39

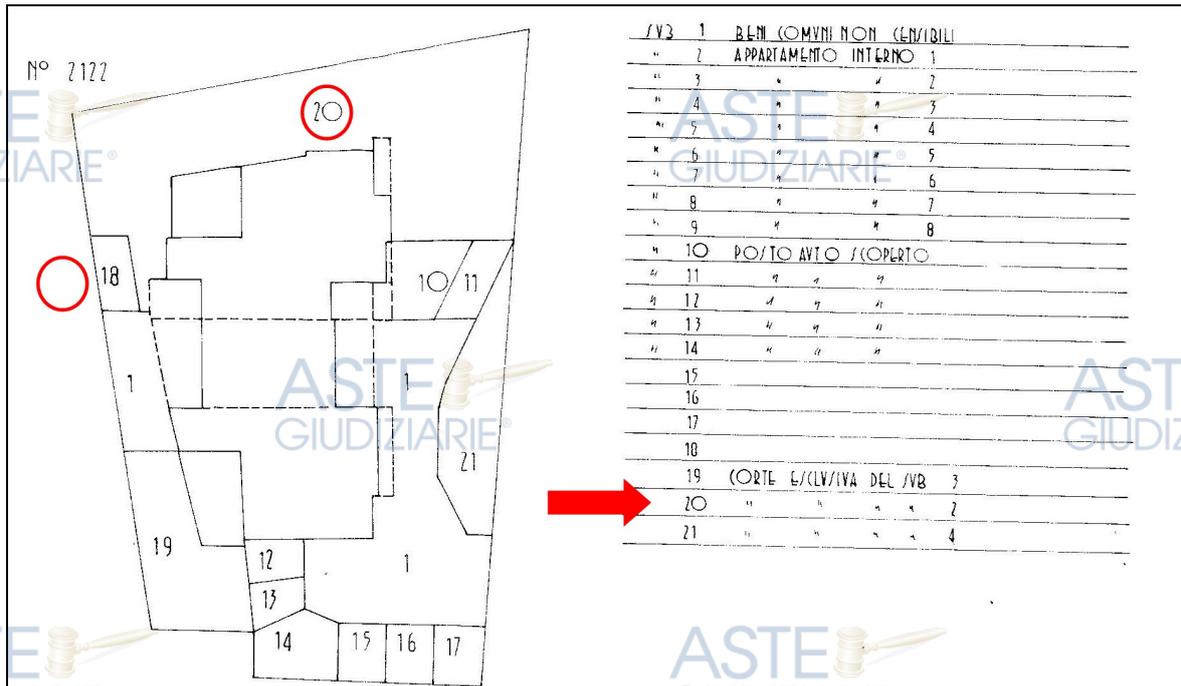


Figura 11- Elaborato planimetrico particella 307



Figura 12- Posti auto sullo stato dei luoghi



Figura 13- Mappa catastale

Difformità:

- ✓ Nello stato dei luoghi, dove sussiste il posto auto sub 18, nella realtà tale area è suddivisa in due posti.
- ✓ Nell'elaborato planimetrico sul lato Sud dell'appartamento viene riportato una corte (sub 20) esclusiva dell'appartamento oggetto di stima. Tale corte risulta inesistente e non viene riportata in nessuna documentazione. Inoltre



nella corte sub 20 vengono inglobate le particelle distinte di terreno 822 e 855 di proprietà del debitore ma non oggetto di pignoramento.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.

QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

○○○

Lotto 1:

Il sottoscritto esperto ha richiesto al Comune di Casal Velino il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 18) dalla quale è emerso che, per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n° 16931 del 14/05/1986 le particelle oggetto di stima ricadono nelle seguenti zone:

Bene	Zona Omogenea	Superficie
Foglio 13 particella 235 (Fabbricato in corso di costruzione)	Zona "B2" Edificata	Intera superficie
Foglio 13 Particella 268 (Terreno)	Strada di P.R.G.	Circa mq 196,00
	Verde Pubblico attrezzato "AS"	Restante superficie

Si precisa che il comune di Casal Velino rientra tra i comuni appartenenti al Parco Nazionale del Cilento V.D.A.

Lotto 2:

Dal Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Casal Velino, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n° 16931 del 14/05/1986 la particella dove e collocato il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona "B2" Edificata.



QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

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;

Pag. 23 a 39



LOTTO 1:

L'immobile oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n° 33 del 20/06/1986** – pratica edilizia 69/86;
- **Concessione Edilizia in Variante n° 58 del 17/10/1986** – pratica edilizia 106/86;
- **Autorizzazione Variante in corso d'opera n° 41 del 29/04/1988** – pratica edilizia 40/88;
- D.I.A. prot. n° 14179 del 28/11/2005 per il completamento del fabbricato;
- Nulla Osta alla D.I.A. prot. n° 14180/2005 del 09/12/2005.

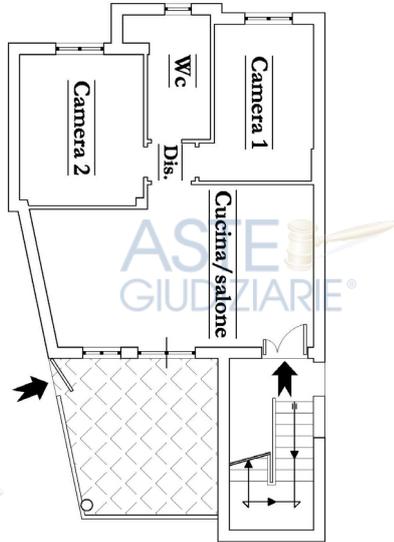
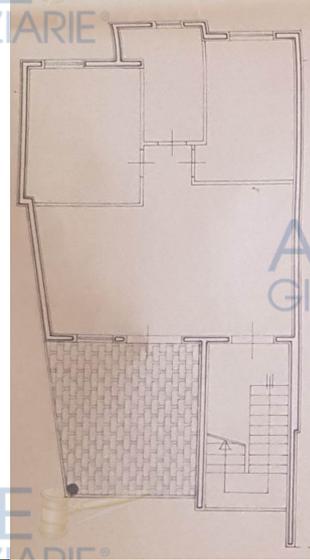
Essendo il fabbricato in corso di costruzione, non è possibile effettuare una verifica della conformità dello stato di fatto con i grafici di Concessione autorizzati.

Chi si aggiudica il lotto, dovrà presentare nuova pratica edilizia di completamento.

**LOTTO 2:**

L'immobile oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi (Allegato 17):

- Concessione Edilizia n° 77/88 (prot. 2838) del 15/09/1989;
- Concessione Edilizia in Variante n° 85/91 (prot. 1178) del 12/07/1991;
- Autorizzazione di Abitabilità n° 6/95 (prot. 8831/95) del 04/10/1995.

Difformità riscontrate:*Figura 14- Planimetria rilevato**Figura 15- Planimetria Titolo Edilizio***Difformità:**

- ✓ Nell'appartamento non si riscontrano significative difformità.
- ✓ Si segnala che nel grafico di concessione non viene riportato l'accesso al vano scala comune;

Si necessita una verifica di conformità ai sensi del DPR 380/01 in comunione con gli altri appartamenti del fabbricato.



QUESITO N° 7 – Avere più lotti

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo 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;

○○○

I cespiti pignorati consistono in un appartamento con annesso posto auto situati in località marina del comune di Casal Velino e un fabbricato in corso di costruzione con un terreno adiacente sito sempre nel comune di Casal Velino ma in località Vignali. Pertanto vengono costituiti 2 LOTTI di seguito descritti:

LOTTO 1:	Fabbricato in corso di costruzione con adiacente terreno sito nel comune di Casal Velino (SA) via Belvedere snc frazione Acquavella, località Vignali piano T-1°-2° contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 13 particella 235 sub 1 ctg F/3 e al N.C.T. foglio 13 particella 268.
LOTTO 2:	Appartamento con annesso posto auto sito nel comune di Casal Velino (SA) via Pietra Bianca n° 6 località Marina piano terra interno 1 contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 32 particella 307 sub 2 ctg A/3 (appartamento) e sub 18 ctg C/6 (posto auto).

QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

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 congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

○○○

Gli immobili oggetto della presente, sono stati pignorati per l'intera quota.



QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

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;

Pag. 26 a 39

○○○

Occupazione Immobili:

➤ **Lotto 1:** Essendo tale bene in corso di costruzione, lo stesso risulta libero e in stato di abbandono.

➤ **Lotto 2:** Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto Esperto in data 03/02/2023, l'immobile risulta LIBERO, arredato con mobilio vario, ed utilizzato dagli esecutati come seconda dimora, infatti dal Certificato di residenza del 03.04.2023, entrambi i debitori risultano residenti in altro luogo e precisamente in Piazza Europa n° 5 Frazione Acquavella comune di Casal Velino. (allegato 11).

Contratti Di Locazione:

➤ **Lotto 1:** Essendo tale bene in corso di costruzione e quindi non abitabile, lo stesso non può essere locato.

➤ **Lotto 2:** Essendo tale bene libero e nella disponibilità dei debitori, lo stesso non risulta essere locato.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

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

○○○

Dall' estratto di matrimonio richiesto al Comune di Casal Velino (Allegato 9),
risulta che:

Gli esecutati hanno contratto matrimonio il 09/04/1983 e che, con atto del 07/07/2000 del Notaio Ippolito Giuliano del Distretto Notarile di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Pertanto i cespiti pignorati, non sono occupati da coniuge separato.



QUESITO N° 11 – Vincoli

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;

Pag. 28 a 39

○○○

Dalla verifica di:

- ✓ ispezioni Ipo-catastali (visure catastali e visure ipotecarie);
- ✓ il rogito di provenienza;
- ✓ dalla relazione notarile;
- ✓ e certificato di destinazione urbanistica;

non risultano vincoli sui cespiti pignorati, ad eccezione di:

Lotto 1: vincolo idrogeologico;

Lotto 2: vincolo paesaggistico.

Verifica esistenza **CONDOMINIO**

- **Lotto 1:** non appartiene ad un condominio costituito.
- **Lotto 2:** così come riportato nel verbale delle operazioni peritali (allegato 01), il debitore ha dichiarato che tale bene fa parte di un condominio costituito e che lo stesso è l'amministratore pro-tempore di tale condominio. Inoltre il debitore, in qualità di amministratore di condominio, dichiara che non ci sono debiti condominiali.

**QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo 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 emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

✓ Criterio di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/ o a*



metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente raggugliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguglio

I valori di mercato (allegato 14) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.

Nella valutazione, per il lotto 1, verrà considerato un coefficiente correttivo riduttivo, che tiene conto dei costi di ultimazione del fabbricato.

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

Il terreno particella 268 (lotto 1) viene computata la superficie catastale ovvero mq 276 e rapportata ad un Valore di Mercato Unitario pari ad €/mq 5,00.

Il posto auto (lotto 2) viene computata l'intera superficie ovvero mq 12:

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.



Figura 16- Lotto 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (7)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Portico	32,5	<input checked="" type="checkbox"/>
Locale tecnico	46,5	<input type="checkbox"/>
Altra area scoperta	705	-
Terrazza	50	<input checked="" type="checkbox"/>
Balcone	21,3	si
Terrazza	35,4	<input checked="" type="checkbox"/>
Soffitta >= 1,50 mt	55	si

Totale Pertinenze Mq:

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
567 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	438 Mq	438 Mq
Pertinenze di ornamento:	844,2 Mq	89,42 Mq
Pertinenze di servizio:	101,5 Mq	39,13 Mq
Totale pertinenze:	945,7 Mq	128,55 Mq
Totale immobile:	1383,7 Mq	567 Mq

Figura 17- Lotto 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	16,2	si

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
77 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	72 Mq	72 Mq
Pertinenze di ornamento:	16,2 Mq	4,86 Mq
Totale immobile:	88,2 Mq	77 Mq

Pag. 31 a 39

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: Casal Velino

Lotto 1:

Codice zona: E

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACQUAVELLA - STARZA – FICOCELLE

Lotto 2:

Codice zona: E2

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA TURISTICA MARINA A VALLE E A MONTE DELLA STRADA COMUNALE PIANI, DEL CANALE TRUVOLO, DELLA STRADA VICINALE.



Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell’Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Casal Velino, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori massimi si ha:

Borsino Immobiliare – Valore unitario				
Destinazione	OMI (Agenzia delle Entrate) (€ / mq)	Immobiliare.it (€ / mq)	Borsino- immobiliare.it (€ / mq)	Valore di Mercato Unitario (€ / mq) ≈
Lotto 1 Ville e villini (€ / mq)	1.150,00	1.409,00	1.315,00	1.290,00
Lotto 2 Abit. civili (€ / mq)	1.850,00	1.409,00	2.052,00	1.770,00
Lotto 2 Box-posti auto (€ / mq)	-	-	316,00	316,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 1		
Peggiorativo	Fabbricato non ultimato	0,50
Migliorativo	Trattasi di villa e non appartamento	1,10
Migliorativo	Veduta panoramica vista mare	1,05

Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 2		
Migliorativo	Posto Auto esclusivo appartamento	1,10
Migliorativo	Facente parte condominio con recinzione	1,10
Migliorativo	Vicinanza strada principale	1,05
Migliorativo	Località Marina	1,08
Migliorativo	Posto auto	1,3



Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$

Calcolo Del Valore lotto 1

Lotto 1	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Fabbricato in corso di costruzione	1.290,00	567	0,50 x 1,10 x 1,05	422.400,00
Terreno	5,00	276	-	1.380,00
VALORE TOTALE LOTTO 1				423.780,00

Calcolo Del Valore lotto 2

Lotto 2	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Appartamento	1.770,00	77	1,10 x 1,10 x 1,05 x 1,08	187.009,00
Posto auto	316,00	12	1,3	4.929,00
VALORE TOTALE LOTTO 2				191.938,00



DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ eventuali difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ eventuali aggiornamenti catastali e urbanistiche;

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Uno	423.780,00	21.189,00	403.000,00
Due	191.938,00	9.596,90	182.000,00

VALORE LOTTO UNO = € 403.000,00

(Euro Quattrocentotremila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

403.000,00/567 = € 710,76

VALORE LOTTO DUE = € 182.000,00

(Euro Centottantaduemila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

182.000,00/77 = € 2.363,63



QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

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);

Pag. 35 a 39

○○○

Vedere risposta quesito 10.



**4) PARTE RIASSUNTIVA****QUESITO N° 14 – Descrizione finale**

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

○○○

LOTTO UNO – Piena ed esclusiva proprietà di un **Fabbricato in corso di costruzione con adiacente terreno**, composto da tre piani fuori terra per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 349,50 oltre ad un locale esterno, portici, terrazzi, balconi, soffitta, corte esterna che circonda completamente il fabbricato e un terreno adiacente, il tutto ubicato nel Comune di Casal Velino (SA) via Belvedere snc frazione Acquavella località Vignali.

Il piano terra, della superficie calpestabile di mq 168,00, è composto da n° 3 camere, una cucina, un salone, un wc, un disimpegno e due portici esterni. Il piano primo, della superficie calpestabile di mt 144,00, è composto da n° 5 camere, n° 2 wc, un disimpegno, due terrazze e un balcone. Il piano secondo, della superficie calpestabile di mq 37,50, è composto da una camera, un wc ed una terrazza dalla quale si raggiunge il locale soffitta. Su lato Nord-Ovest del fabbricato è presente un locale della superficie di circa mq 46,50. Si specifica che, essendo tale fabbricato in corso di costruzione, i nominativi dei locali sono puramente indicativi. È presente una corte esterna di mq 705 che circonda tutto il fabbricato. Il terreno ha una superficie catastale pari a mq 276. Il tutto si presenta allo stato grezzo e in stato di abbandono. Il fabbricato è riportato al N.C.E.U. foglio **13** particella **235** sub **1** cat. F/3 mentre il terreno è riportato al N.C.T. foglio **13** particella **268** qualità Uliveto Ficheto.

Il cespite confina a Nord, con particelle 472, 473 e 316, a Sud, con particelle 307e 303, ad Ovest, con particella 473 e ad Est, con particelle 236 e 316. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione



della mancanza della planimetria catastale in quanto l'immobile è in corso di costruzione. Il cespite è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n° 33 del 20/06/1986, Concessione Edilizia in Variante n° 58 del 17/10/1986, Autorizzazione Variante in corso d'opera n° 41 del 29/04/1988, D.I.A. prot. n° 14179 del 28/11/2005 per il completamento del fabbricato e Nulla Osta alla D.I.A. prot. n° 14180/2005 del 09/12/2005. Chi si aggiudica il lotto, dovrà presentare nuova pratica edilizia di completamento.

L'immobile è nella titolarità del debitore per averlo edificato su un terreno pervenuto con Atto di Donazione del 04/01/1984 redatto dal notaio dott. Carlo Alberto Festa. Rep. n° 32213 Racc. n° 9627 registrato a Vallo della Lucania il 24/01/1984 al n° 261. Il terreno è nella titolarità dei debitori a seguito di Atto di Compravendita del 05/04/1986 redatto dal notaio dott. Carlo Alberto Festa. Rep. n° 41801 Racc. n° 11467 registrato a Vallo della Lucania il 28/04/1986 al n° 913.

I beni oggetto di stima, essedo allo stato grezzo risulta libero.

PREZZO-BASE: € 403.000,00 (Euro Quattrocentotremila/00)





LOTTO DUE – Piena ed esclusiva proprietà di un **Appartamento con annesso posto auto**, il tutto ubicato nel Comune di Casal Velino (SA) via Pietra Bianca n° 6 località Marina piano terra interno 1.

L'appartamento ha una superficie calpestabile di mq 60,50 ed è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un wc e un balcone. Il posto auto scoperto ha una superficie di mq 12,00. Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione. Il bene è riportato al N.C.E.U. foglio **32** particella **307** sub **2** cat. A/3 (appartamento) e sub **18** cat. C/6 (posto auto). Il cespite confina a Nord, con corte comune e poi con particella 855, a Sud, con portico in comune ai sub 2-4-7, a Ovest, con posto auto di altra proprietà e con corte comune e ad Est, con corte comune e poi con posto auto di altra proprietà sub 10. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole difformità nell'elaborato planimetrico. Il cespite è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n° 77/88 (prot. 2838) del 15/09/1989, Concessione Edilizia in Variante n° 85/91 (prot. 1178) del 12/07/1991 e Autorizzazione di Abitabilità n° 6/95 (prot. 8831/95) del 04/10/1995. Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato ad eccezione che, nel grafico di concessione non viene riportato l'accesso al vano scala comune.

L'immobile è nella titolarità del debitore a seguito di Dichiarazione di Successione n° 49 vol. 425 del 16/09/2005 registrata l'11/08/20061. Successivamente, con contratto di Mutuo fondiario del 22/04/2014 redatto dal notaio dott. Mazzarella Lucio Rep. n° 47973 Racc. n° 25347 registrato ad Eboli il 28/04/2014 al n° 2628/1, viene trascritta l'accettazione tacita di eredità del debitore.

I beni oggetto di stima risultano libero ed utilizzato dagli esecutati come seconda dimora.

PREZZO-BASE: € 182.000,00 (Euro Centottantaduemila/00)



CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 39 pagine dattiloscritte e da n° 19 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

L'Esperto

Nocera Superiore 19 maggio 2023

Dott. Ing. Domenico Apa

