

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia di Salerno

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento **N.R.G.E.I. 34/2022**

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

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico
Ing. Domenico **AMETRANO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. RISPOSTE AI QUESITI | 4 |
| 2.1 QUESITO 1..... | 4 |
| 2.2 QUESITO 2..... | 6 |
| 2.3 QUESITO 3..... | 10 |
| 2.4 QUESITO 4..... | 10 |
| 2.5 QUESITO 5..... | 11 |
| 2.6 QUESITO 6..... | 11 |
| 2.7 QUESITO 7..... | 14 |
| 2.8 QUESITO 8..... | 15 |
| 2.9 QUESITO 9..... | 15 |
| 2.10 QUESITO 10..... | 16 |
| 2.11 QUESITO 11..... | 16 |
| 2.12 QUESITO 12..... | 16 |
| 3. CONCLUSIONI | 19 |
| 4. ALLEGATI | 20 |



1. PREMESSA

In data 19 Gennaio 2023 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. 568 c.p.c dal G.E. Dott.ssa Roberta Giglio per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva **N.R.G.E.I. n. 34/2022**.

Detta procedura è promossa nell'interesse [REDACTED]

[REDACTED] contro il [REDACTED]

Con decreto ingiuntivo n. [REDACTED]
2021 ed in pari data depositato presso il Tribunale
della Lucania (rep. 545/2021).

- **piano terra di fabbricato** sito alla via Santa Caterina, snc di Licusati (Sa), in catasto fabbricati contraddistinto al foglio 42, particella 541, sub 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita euro 157,52;
- **piano primo di fabbricato** sito alla via Santa Caterina, snc di Licusati (Sa), in catasto fabbricati contraddistinto al foglio 42, particella 541, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 129 mq, rendita euro 241,70.

Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, accessori, accessioni nonché ai frutti degli immobili sopra descritti.

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., comprendono tre accessi presso i beni pignorati, rispettivamente in data 17.03.2023, 13.04.2023 e 13.10.2023 come da verbali allegati, oltre gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Camerota.

Il primo accesso è effettuato, unitamente al custode nominato avv. Ugo Schiavo, in data 17.03.2023 alla presenza di [REDACTED]

Il secondo accesso è svolto soltanto dal sottoscritto CTU, in data 13.04.2023 alla presenza della [REDACTED] e [REDACTED] titolare delle chiavi di accesso

Il terzo accesso è eseguito, unitamente al Custode avv. Ugo Schiavo, in data 13.10.2023 alla [REDACTED]

Nel corso dei sopralluoghi il CTU ispeziona il fabbricato nella sua interezza, esegue i rilievi fotografici e metrici, rileva le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione.

La bozza di Relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa in data 21 gennaio 2024, a mezzo Pec, [REDACTED] creditore procedente, all'avv. Ugo Schiavo custode giudiziario e [REDACTED]

Alla scadenza fissata per il giorno 03.02.2024 non sono pervenute osservazioni in merito, pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza come disposto dall'Ill.mo Giudice.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 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 in atti, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nel dettaglio è presente la Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dell'avv. [REDACTED]

Ad oggi con l'ispezione ipotecaria per immobile ([REDACTED]) si accerta che i beni identificati al NCEU del Comune di Camerota (Sa) al Foglio 42 Part.IIa 541 sub. 1 e 2 nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





Si acquisiscono, a seguito di indagine catastale compiuta presso l'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa, la visura storica e la visura planimetrica dei beni oggetto di pignoramento (**allegato 3**).

Nella suddetta Certificazione notarile in atti è attestata la provenienza ultraventennale dei beni pignorati che risultano di piena proprietà del s [REDACTED]

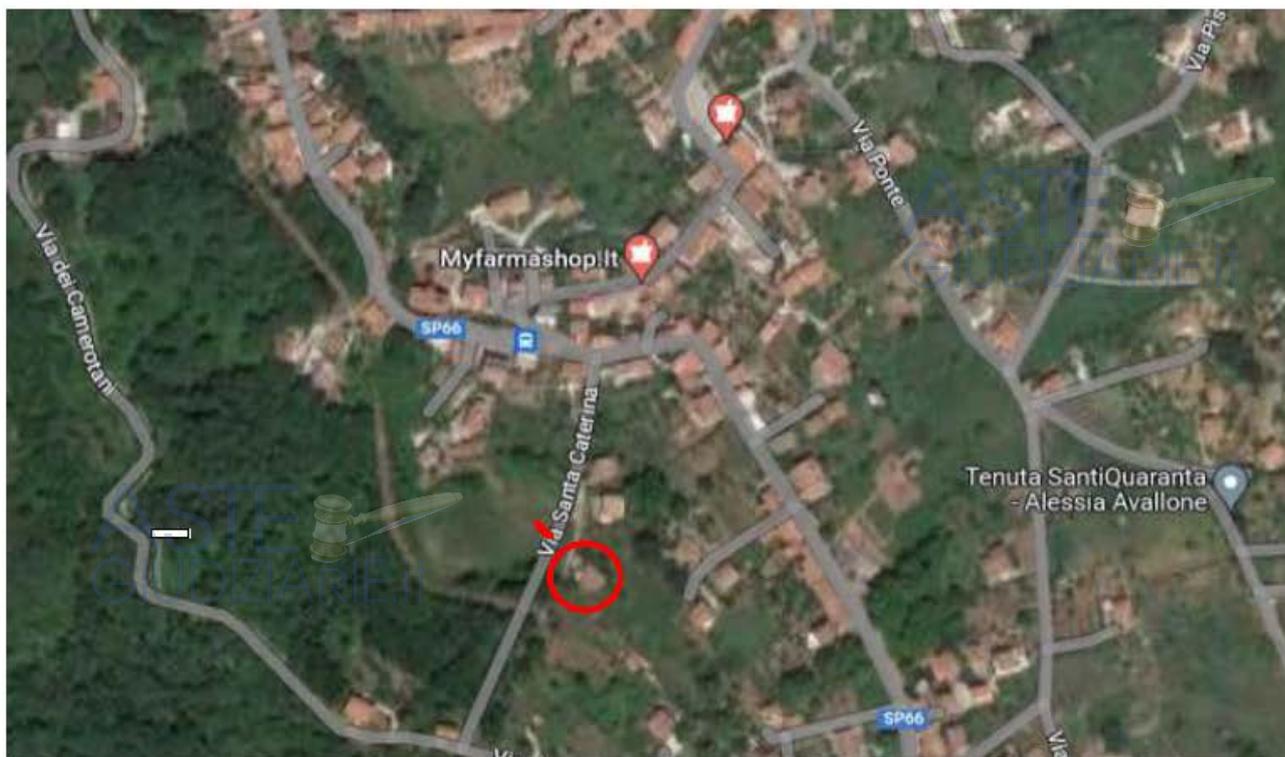
2.2 QUESITO 2

***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

Il beni oggetto di pignoramento sono il piano terra ed il piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Camerota, Frazione di Licusati (Sa) alla via Santa Caterina snc, a cui si ha accesso attraverso un'area esterna di pertinenza comune dalla strada pubblica sterrata. Il fabbricato, che esternamente si presenta vetusto e con svariate rifiniture di tipo economico riconducibili a più di un intervento, è composto solo dai due livelli pignorati, piano terra e piano primo, individuati al catasto rispettivamente con il sub. 1 e con il sub. 2.





Ortofoto con indicazione del fabbricato oggetto di pignoramento

Descrizione dei beni

1 - piano terra del fabbricato

Il piano terra del fabbricato presenta in parte una destinazione abitativa, individuata in seguito come unità A, e in parte una destinazione di deposito-garage, individuata in seguito come unità B; entrambe le unità sono dotate di un accesso diretto dall'area esterna comune (**allegato 5 tav.01**).

Di seguito si procede con la descrizione dettagliata delle unità individuate come A e B.

Unità A

L'unità abitativa A ha accesso diretto dall'area esterna comune attraverso un disimpegno coperto con due ingressi contrapposti ed ha una superficie lorda di circa 119,0 mq ed una altezza interna di 2,60 m. L'unità comprende due vani soggiorno, una cucina, due bagni e tre camere da letto oltre ambienti distributivi.

Ad oggi l'immobile è da ristrutturare. Gli ambienti interni presentano finiture per lo più dell'epoca di costruzione con pavimentati in gres, pareti intonacate e pitturate, rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno e rivestimenti in mattoni nel soggiorno. L'unità abitativa è dotata di due ingressi, uno con infisso in legno e un secondo con infisso in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre sono quasi esclusivamente in legno con avvolgibile in pvc con l'eccezione di due infissi in pvc.



L'immobile é dotato dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico (distaccato dalla rete e vetusto), dell'impianto di riscaldamento con terminali in ghisa collegati ad una caldaia esterna non funzionante e di una camino a legna sito nell'ambiente soggiorno.

Unità B

L'unità B ha accesso diretto dall'area esterna comune attraverso un primo vano deposito delimitato da un cancello, da cui si accede a due vani deposito più interni la cui superficie lorda complessiva è pari a 64,00 mq. Nel vano esterno è ubicata la caldaia che alimenta i terminali dell'impianto di riscaldamento di cui sono dotate le unità abitative, pertanto, è di fatto soggetta a servitù. Attraverso una saracinesca si accede al primo vano deposito più interno e da quest'ultimo attraverso una porta in ferro (attualmente bloccata) si accede al secondo vano deposito interno che ha una superficie inferiore; entrambi i vani sono privi di aperture finestrate.

2 - piano primo del fabbricato

Il piano primo del fabbricato presenta esclusivamente una destinazione abitativa ed è suddiviso in due unità individuate in seguito come C e D (**allegato 5 tav.02**); entrambe le unità sono dotate di ingresso indipendente da una terrazza scoperta comune a cui si accede mediante una scala esterna.

Di seguito si procede con la descrizione dettagliata delle unità individuate come C e D.

Unità C

L'unità abitativa C presenta una superficie lorda di circa 81,40 mq ed una altezza interna di 2,55 m e comprende un ingresso, una zona soggiorno-pranzo, con accesso su un ampio terrazzo coperto, una cucina, un bagno e due camere da letto. Il terrazzo esterno di 50,0 mq è coperto da tettoia ad un'unica falda, con struttura in ferro (pilastri e travi principali) con sovrapposte travi in legno e manto di copertura in tegole. L'immobile all'interno si presenta rifinito in ogni sua parte con finiture dell'epoca di costruzione. Gli ambienti sono pavimentati con elementi in gres e, limitatamente al terrazzo, con elementi in cotto. Le pareti interne delle camere sono intonacate e pitturate, in aggiunta le pareti della cucina e del bagno presentano rivestimenti in ceramica. Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre sono in legno con avvolgibile in PVC.

L'immobile é dotato dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico (funzionante ma vetusto) e dell'impianto di riscaldamento con terminali in ghisa alimentati dalla stessa caldaia esterna, comune con l'unità abitativa A al piano terra, oltre un camino a legna sito nell'ambiente soggiorno.

Unità D

L'unità abitativa D, collegata con l'unità abitativa C mediante una porta ad oggi bloccata, presenta una superficie lorda di circa 35 mq e comprende una zona soggiorno - cucina, un bagno, una camera da letto oltre ambiente distributivo. Ad oggi l'immobile è da ristrutturare. Gli ambienti interni presentano finiture dell'epoca di costruzione con pavimenti in gres, pareti intonacate e pitturate oltre rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno. Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne (in parte divelte) sono in legno tamburato mentre le finestre sono in legno con avvolgibile in pvc con la sola eccezione della porta finestra della cucina che è in PVC.

L'immobile è dotato dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico (vetusto) e dell'impianto di riscaldamento con terminali in ghisa alimentati dalla stessa caldaia esterna, non funzionante, comune con l'unità abitativa A al piano terra.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegati 5**) e la documentazione fotografica (**allegato 6**).

consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili e l'altezza netta interna del bene pignorato:

| individuazione | destinazione | superfici e interna utile | altezza netta interna | superficie scoperta (balconi e terrazzi) | superficie coperta (portici) |
|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|--|------------------------------|
| Piano terra | | | | | |
| unità A | abitativa | 98,77 mq | 2,60 m | - | 4,60 mq |
| unità B | deposito | 59,90 mq | | | |
| Piano primo | | | | | |
| unità C | abitativa | 68,20 mq | 2,55 m | | 44,73 mq |
| unità D | abitativa | 30,50 mq | 2,55 m | | |
| Area comune | Terrazza di ingresso | | | 31.45 mq | |

confini

Il fabbricato che comprende i beni oggetto di pignoramento insiste sulla part.lla 1182 confinante in senso antiorario, con via Santa Caterina, con la part.lla 1164 e su due lati con la part.lla 1600.

dati catastali attuali

Il fabbricato oggetto di pignoramento è individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 541 del Comune di Camerota, frazione Licusati (Sa) nel modo seguente:



- **piano terra:** Catasto Fabbricati - foglio 42, particella 541, sub 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita euro 157,52 - [REDACTED]
- **piano primo:** Catasto Fabbricati - foglio 42, particella 541, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 129 mq, rendita euro 241,70 - [REDACTED]

Si allega la documentazione catastale aggiornata (**allegato 3**).

2.3 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.

I dati riportati nel pignoramento in merito alla descrizione dei beni **sono conformi** ai dati attuali del bene, pertanto **consentono un'univoca individuazione dello stesso**.

2.4 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.

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo effettuato e l'indagine catastale non risulta una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto si presenta dagli atti catastali. Di seguito si riportano le difformità riscontrate:

1. il fabbricato che comprende i beni pignorati non risulta allineato tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati in quanto in mappa catastale è individuato con la **particella 1182** mentre all'urbano con la **particella 541, sub. 1 e 2**.

La particella 1182 risulta correlata con la part.lla 541 in quanto deriva da un Tipo Mappale del 03/09/2004 (pratica n. SA0345353 in atti dal 03/09/2004) effettuato sulla particella originaria 541.

2. le planimetrie catastali, presentate in data 14.02.1981, non riportano la porzione di ampliamento del fabbricato che ha comportato l'aumento della superficie coperta del piano terra.

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché l'ampliamento al piano terra deve essere preventivamente sanato dal punto di vista urbanistico come dettagliato in risposta al quesito 6.

2.5 QUESITO 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal CDU rilasciato dal Comune di Camerota si rileva che il lotto su cui insiste il fabbricato che comprende i beni pignorati, distinto al CT al foglio 42, part.lla 1182 **ricade (allegato 7.1):**

- parzialmente in zona B1 - di completamento satura e parzialmente in strada;
- in zona sottoposta alle disposizioni di cui alla Parte terza e quarta del D. Lgs n. 42/04 e s.m.i. per effetto di quanto disposto dall'art. n. 136 nonché art. 142 c. 1, lettera f);
- in zona perimetrata e sottoposta alle disposizioni del Piano del parco Nazionale del Cilento e vallo di Diano in zona D - urbana e urbanizzabile;
- in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/23 in area classificata in Pa4 - pericolosità d'ambito molto elevata del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Sud - ex sinistra Sele.

2.6 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.

Titoli autorizzativi

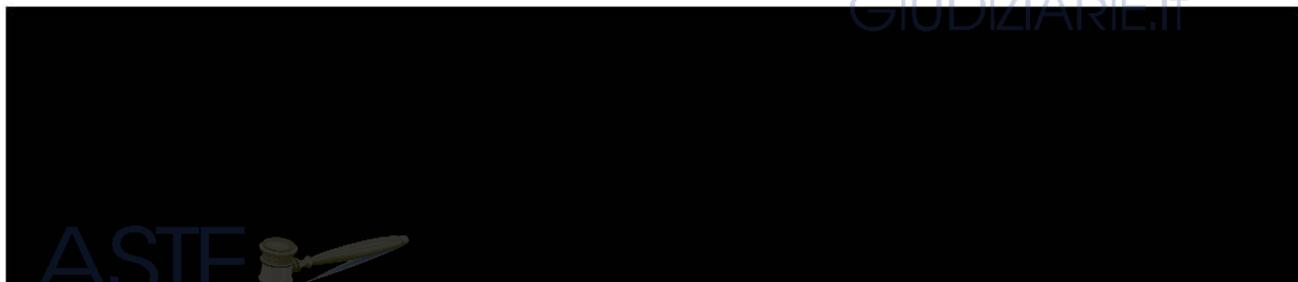
Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Camerota è emerso che **l'immobile oggetto di pignoramento**, ovvero l'intero fabbricato suddiviso catastalmente in due subalterni, identificato al NCEU



al Foglio 42 del predetto Comune, part.Illa 541, sub.1 e sub. 2, **é oggetto di un'istanza di condono ai sensi della legge 47/85 non definitiva**, prot. n. 1002 del 29.11.1986, pertanto ad oggi risulta **privo di titolo autorizzativo**.

Nel dettaglio presso l'U.T.C. del Comune di Camerota si è accertato che:

-



-



Verifica di conformità

Per il fabbricato in oggetto non é possibile esprimere ad oggi un giudizio di compatibilità urbanistica visto che non risulta autorizzato. In merito, tuttavia, si evidenzia che confrontando lo stato attuale del fabbricato con gli elaborati grafici e la documentazione fotografica allegata all'istanza di condono richiesta ai sensi della Legge 47/85, si rilevano una serie di ulteriori difformità ed abusi quali:

1. ampliamento dell'abitazione al piano terra

Dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra risulta di maggiore consistenza per circa 45 mq. Detto ampliamento riguarda la realizzazione di ulteriori vani realizzati con la chiusura del volume della terrazza. Tale ampliamento non risulta computato tra le superfici e volumi oggetto di condono, non risulta presente nella documentazione fotografica né rappresentata negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono.

Di tale ampliamento non se ne trova traccia in nessun altro condono. L'illecito all'attualità non è sa-



nabile poiché l'intervento, come detto precedentemente ricade in area vincolata. La tipologia di illecito rientra tra gli abusi totali ai sensi dell'art. 32 comma 3 del DPR n. 380/2001, pertanto è necessario procedere alla rimessa in pristino del fabbricato al momento del condono, eseguendo le seguenti opere:

- demolizione delle murature esterne di compagno e delle pareti divisorie interne per la messa in pristino del portico, così come risulta dichiarato nella pratica di condono edilizio;
- apertura di due vani finestra, così come riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La demolizione del manufatto in ampliamento e l'apertura dei due vani finestra comportano una diminuzione della superficie coperta dell'unità A del piano terra.

2. diversa disposizione degli ambienti presenti al piano terra

Gli ambienti interni del piano terra, limitatamente ai vani presenti negli allegati grafici alla richiesta di condono, risultano distribuiti in maniera difforme. Dai grafici allegati alla domanda di condono la porzione del piano terra, identificata come Unità A, risulta suddivisa in un unico ambiente giorno, due camere da letto ed un bagno mentre ad oggi detta area comprende un vano soggiorno, un vano cucina, due camere, un bagno oltre corridoio distributivo.

Questa tipologia di illecito rientra tra gli abusi minori. Ad oggi detti illeciti sono sanabili; a tal fine è necessario presentare un'istanza in sanatoria per l'accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. relativa ai lavori eseguiti per la variazione distributiva degli spazi interni.

3. Difformità in merito all'altezza degli ambienti interni

Gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono riportano per gli ambienti del piano terra un'altezza netta interna pari a 2,50 m e per gli ambienti posti al piano primo un'altezza netta interna pari a 2,55 m. Le planimetrie catastali, invece, riportano per gli ambienti presenti su entrambi i piani un'altezza netta interna pari a 2,60 m. Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso il fabbricato si è accertato che gli ambienti del piano terra hanno un'altezza netta interna pari a 2,60 m e gli ambienti del piano primo hanno un'altezza netta interna pari a 2,55 m.

Nel merito si ritiene rilevante sottolineare che il DM 5 luglio 1975, nel caso di comuni al disotto di 1000 m s.l.m., impone un'altezza minima interna pari a 2,70 m per l'abitabilità dei vani soggiorno, camere da letto e cucina, riducibile a 2,40 m soltanto per i corridoi, i disimpegno e i bagni. Ad oggi tale prescrizione è riportata anche nel Regolamento Edilizio del Comune di Camerota, ne deriva che **gli ambienti del piano terra e del piano primo, avendo un'altezza netta interna inferiore a 2,70 m, non possono essere destinati ad uso abitativo.**



In definitiva, allo stato attuale, per la parte di fabbricato realizzata *sine titulo*, per cui è stato richiesto un condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 bisogna procedere ad un'istanza di definizione del condono, per cui è stata già versata parte dell'oblazione in fase di richiesta di sanatoria. In seguito al rilascio di detto condono da parte dell' U.T.C. di Camerota, si deve procedere con una ulteriore richiesta di sanatoria relativa agli abusi derivanti dalle difformità rientranti negli illeciti sanabili precedentemente elencati. Invece per gli abusi ad oggi non sanabili, bisogna procedere con la riduzione in pristino dei vani ricavati dalla chiusura al piano terra dell'area coperta dal terrazzo. Ottenuti i Permessi di Costruire in sanatoria si deve procedere con la variazione catastale con pratica DOCEFA.

L'aggiudicatario, per quanto detto, dovrà sostenere delle spese aggiuntive per cui si rende necessaria una decurtazione del valore di mercato dell'immobile pignorato come specificato in risposta al quesito 12 dovuto a spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Camerota **non risultano presenti in atti né il certificato di agibilità né richieste in merito.**

Si fa presente che, ad oggi, gli ambienti del piano terra e del piano primo non possono essere destinati ad uso abitativo considerato che presentano un'altezza netta interna inferiore a 2,70 m, ovvero un'altezza netta interna inferiore rispetto all'altezza netta interna minima prevista per uso abitativo ai sensi del DM 5 luglio 1975.

La mancata abitabilità degli ambienti ha comportato un decremento del coefficiente correttivo con la conseguente riduzione del valore del bene, come riportato in risposta al quesito 12.

2.7 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 del sopralluogo effettuato e dall'indagine catastale svolta sui beni oggetto di pignoramento si ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** considerato che trattasi di un intero fabbricato, suddiviso catastalmente in due subalterni di categoria A/2, ubicato sulla part.lla 1182 che ad oggi risulta pertinenza correlata all'intero fabbricato.

2.8 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.

L'immobile in oggetto è pignorato per la piena proprietà. Nel dettaglio il pignoramento del piano terra e del piano primo del fabbricato, censiti in NCEU al foglio 42, p.lla 541, rispettivamente con il sub 1 ed il sub 2, veniva eseguito in danno del sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, per l'intera proprietà.

2.9 QUESITO 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.

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, ovvero l'intero fabbricato suddiviso catastalmente in due subaltemi, identificato al NCEU al Foglio 42 del predetto Comune, part.lla 541, sub.1 e sub. 2, **risulta libero.** Nel dettaglio si ha:

- **piano terra, Unità A:** l'unità con destinazione abitativa nel corso dei sopralluoghi risultava occupata dal [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di comodato registrato all' Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania, n. 9583 del 21/12/18. **Ad oggi risulta libera** considerato che il sig. [REDACTED] in sede di terzo sopralluogo ha dichiarato di essersi trasferito unitamente al suo nucleo familiare presso il comune di Montano Antilia, mostrando il certificato di nuova residenza (**allegato 4.1**);

- **piano terra, Unità B:** l'unità con destinazione deposito nel corso dei sopralluoghi risultava in uso del proprietario, [REDACTED];

- **piano primo, Unità C:** l'unità con destinazione abitativa fino al secondo sopralluogo risultava nella disponibilità del [REDACTED], limitatamente a brevi periodi di vacanza. Alla data del terzo sopralluogo è risultata libera. Ad oggi il [REDACTED], insieme al suo nucleo familiare, risulta iscritto nell'anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero (A.I.R.E.) come risulta dal certificato di famiglia (A.I.R.E.) (**allegato 4.2**).

- **piano primo, Unità D:** l'unità con destinazione abitativa nel corso dei sopralluoghi risultava in uso del proprietario, [REDACTED];

2.10 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.

2.11 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;*

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

2.12 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 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

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata calcolata 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 ed accessori diretti | 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; |
| scale, * proiezione orizzontale da considerarsi solo una volta | 100% 15% 25% | - Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%; |
| 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; |
| 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% |
| portici e patii | 35% | - applicabile fino alla superficie di 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%. |
| giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% | - applicabile fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%. |

| Calcolo della superficie commerciale | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|
| identificazione | destinazione | superficie mq | incidenza | annotazione | superficie commerciale mq |
| Piano terra | superficie vani principali | 119,09 | 100% | altezza interna 2,60 m | 119,09 |
| | Locale deposito | 64,00 | 50% | | 32,00 |
| corpo scala | scala scoperta | 5,90 | 15% | | 0,89 |
| piano primo | superficie vani principali | 116,08 | 100% | altezza interna 2,55 m | 116,08 |
| | Terrazza e logge | 25 | 35% | | 8,75 |
| | | 56,4 | 10% | | 5,64 |
| Area di pertinenza | Corte esterna | 200,85 | 10% | Area totale esterna 272,40 mq | 20,09 |
| | corte | 73,30 | 2% | | 1,47 |



Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale pari 304,00 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 8**) che risultino indiscutibilmente confrontabili con l'immobile pignorato, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili per il lotto con riferimento al Comune di Camerota (Sa) ovvero:

1. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2023 - Comune di Camerota);
2. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;

Il più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona di riferimento, come valore di partenza per la stima dell'immobile è stimato pari a **600 €/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 a 0,59**.

| Coefficienti correttivi | LOTTO unico |
|---|-------------|
| Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali) | 0,90 |
| Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.) | 0,90 |
| Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia) | 0,85 |
| Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile) | 0,85 |
| coefficiente correttivo totale, K | 0,59 |



Di conseguenza per il lotto unico considerato si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 354,00 €/mq che, a sua volta, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un valore di mercato pari a **107.650,00 € (arrotondato)** non considerando le decurtazioni.



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 | Importo stimato |
|---|------------------|
| Istanza di definizione del condono edilizio, pratica per regolarizzazione urbanistica e catastale per l'accertamento di conformità delle opere sanabili (compresi conguaglio dell'oblazione e oneri concessori, ulteriori sanzioni e diritti amministrativi). | 7.500,00 € |
| Opere di demolizione di opere abusive per riduzione in pristino dell'unità abitativa | 8.500,00 € |
| 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 | - |
| Totale | 16.000,00 |

Di conseguenza **il valore di mercato finale del bene pignorato**, considerando la decurtazione dovuta alle spese pendenti a carico del debitore, è stimato pari a:

LOTTO UNICO: valore di stima € 91.650.000

3. CONCLUSIONI

Si precisa che la valutazione effettuata è 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.



4. ALLEGATI

- **allegati 1:** verbali degli accessi;
- **allegati 2:** ispezione ipotecaria;
- **allegati 3:** indagine catastale;
- **allegati 4:** certificati di residenza;
- **allegati 5:** rappresentazione grafica dei beni;
- **allegato 6:** documentazione fotografica;
- **allegato 7:** risultanze U.T.C. di Camerota;
- **allegato 8:** dati indagine di mercato;
- **allegato 9:** ricevute Pec di trasmissione della bozza di relazione tecnica.



Vallo della Lucania, 05.02.2024

Il tecnico

Ing. Domenico **AMETRANO**



Ing. Domenico **AMETRANO**

20

Piazza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it p.e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

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

