

SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.  
15/ 2024

██████████ quale mandataria e procuratrice  
speciale della ██████████  
Contro  
██████████

---

G.E. Dott. ssa Giuliana Santa Trotta

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

Trecchina, 30.01.2024

*CTU Architetto Maria Antonietta Roselli*

**INDICE**

1. PREMESSA.....	3
2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/ 2024 RGE .....	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI E CONTINUITA' VENTENNALE DELLE TRASCRIZIONI .....	4
4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
4.1 CONFINI, DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO E VERIFICA CATASTALE.....	6
4.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA .....	7
4.5 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO.....	7
5. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	8
6. STIMA.....	9

G.E. Dott. ssa Giuliana Santa Trotta  
Esecuzione Immobiliare n° 15/ 2024 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED], quale mandataria e procuratrice speciale della

Contro: [REDACTED]

## 1.PREMESSA

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE riportata al Tribunale di Lagonegro con il N. 15/ 2024 RGE la sottoscritta Architetto Maria Antonietta Roselli in qualità di CTU redige la seguente perizia di stima.

La procedura n.15/ 2024 è promossa dalla [REDACTED] quale mandataria e procuratrice speciale della [REDACTED], nei confronti della sig.ra [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Maria Antonietta Roselli, con studio in Trecchina (PZ) alla via san Marco n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Potenza al n. 1080 Sez. A, con giusta ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 04/ 11/ 2024, prossima Udienza fissata per il 10.06.2025, ha ricevuto la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

**Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

**Quesito n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

**Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

**Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

Quesito n. 14: acquisite le certificazioni storiche di residenza relativa a qualsiasi occupante dell'immobile.

e a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

## 2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/ 2024 RGE

Il bene oggetto della procedura, è individuato nel comune di ATENA LUCANA (SA) così come di seguito descritto:

COMUNE DI ATENA LUCANA (SA) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
Immobile n.	Foglio	Particella / sub	Categoria Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Fg. 22	Part. 168 Sub 56	Cat. F/ 3			Piano 2° Strada Vicinale Pantoni, snc

**NOTE:**  
Il FABBRICATO I SONO DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATA [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] PER LA QUOTA 1/ 1.

## 3. CONTROLLI PRELIMINARI E CONTINUITA' VENTENNALE DELLE TRASCRIZIONI

La sottoscritta ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nel fascicolo del procedimento n. 15/ 2024 ai sensi dell'art 567, secondo comma, del c.p.c..

Per quanto concerne le verifiche preliminari, il creditore procedente ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva, che risulta depositata nel fascicolo redatta il 04/ 03/ 2024 con allegato estratto di mappa, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA).

Per quanto riguarda la verifica della continuità ventennale della proprietà, antecedente alla data del pignoramento immobiliare del 18.01.2024 rep. 3, trascritto il 12.02.2024 al Reg. Gen. 6516 Reg. part. 5390, si espone che il bene oggetto di pignoramento è identificato come segue:

COMUNE DI ATENA LUCANA (SA)		
NCEU	FG.22	Part. 168 Sub 56

Il bene sopra riportato è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita stipulato dal dott. Pietro Ferrara notaio in Sassano (SA), il 29.03.2004 Rep.36579 Racc. 2856, tra il venditore [REDACTED] con sede in Atenna Lucana, c.da Pantano, snc e acquirente l'esecutata [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - CF. [REDACTED] (ALLEGATO 12A).

Inoltre, i terreni su cui risulta costruito l'immobile, riportati al CT al Foglio 22 Part. 168-285-171-187-188 sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita stipulato tra [REDACTED] con sede in Sala Consilina (SA) PI: 02776190650, parte venditrice, stipulato in Salerno il 05/05/2000 Rep n. 45762 Notaio Buonocore Ermanno trascritto l 11/05/2000 ai nn. 13863/11130. Dalla certificazione notarile sono riportati anche gli atti di provenienza precedenti agli atti innanzi descritti, ma che qui non si ritiene di riportare, in quanto la verifica è stata già superata con esito positivo.

**Pertanto, dalle verifiche effettuate, come sopra descritto la continuità delle trascrizioni e il possesso continuativo ventennale dei beni È VERIFICATO.**

L'esecutata sig. ra [REDACTED] dal certificato estratto di residenza, n. 101/2025 rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) risulta nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED]. Inoltre, in base all'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) il 17/01/2025, risulta essere sposata dal 19/09/1981 con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di comunione dei beni fino alla data del 15/12/1995, data in cui viene stipulato un atto per aderire al regime di separazione dei beni, rogato dal Notaio dr. Agnese Bruno in Nocera (SA). (ALLEGATO 4A CERTIFICATO STORICO DI NASCITA, RESIDENZA, MATRIMONIO).

#### **4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta in data 01/11/2024, previo congruo avviso tramite pec all'esecutato, al creditore procedente e al custode, ha avviato il 1° accesso al compendio immobiliare pignorato, coadiuvato dal custode dott. Mike Pasquale Monzillo (Allegato 2A\_Verbale di sopralluogo).

Il sopralluogo si avvia nel comune di Atena Lucana (SA) presso il compendio immobiliare pignorato, identificato al N.C.E.U. al Fg. 22 part.168 sub 56 alla C.da Pantoni, snc, come riportato nell'atto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale che si trova in un più ampio complesso commerciale, attualmente ancora non in uso nella zona di ubicazione dell'immobile, con corte pertinenziale.

Richiesta a mezzo PEC del 05/11/2024 al Comune di Sala Consilina (SA), la documentazione urbanistica e dei certificati necessari alla redazione della Perizia di Stima (Allegato 3A Richiesta documentale Comune).

Già in precedenza la sottoscritta aveva estratto telematicamente le visure del bene pignorato, la visura planimetrica (Allegato 1A\_Visure Planimetrie Immobili) e l'estratto di mappa.

Dalle operazioni peritali fino ad oggi condotte è emerso quanto ai seguenti punti si illustra.

#### **4.1 CONFINI, DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO E VERIFICA CATASTALE**

Il compendio pignorato viene valutato per la stima in unico lotto, così di seguito descritto:

**1. LOTTO UNICO N.1 -FABBRICATO Fg. 22 part. 168 sub 56 -2° piano;**

#### **4.2 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO E CONFINI**

L'U.I. oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più ampio, assimilabile ad un centro commerciale. L'immobile consiste in un negozio di superficie netta di pavimento pari a circa 54 mq, in cui è realizzato anche un piccolo wc finestrato, di circa 2,89 mq a servizio dell'attività. L'immobile situato al 2° piano presenta un pavimento in gres e il wc che si presenta pavimentato non è corredato dei sanitari, ma provvisto delle predisposizioni idriche, afferisce al ballatoio da cui si accede allo stesso immobile con una grande apertura, il tutto che affaccia su una corte comune. L'immobile è finestrato nella parte opposta all'ingresso, come si può verificare dalla documentazione fotografica allegata. (Allegato 10A Documentazione fotografica)

L'intero centro commerciale è situato nella Località Pantoni vicino all'uscita autostradale di Sala Consilina (SA) o Atena Lucana della A2 e percorrendo la SS19 si arriva presso l'immobile in pochi minuti.

L'intero compendio immobiliare si presenta realizzato con struttura in cemento armato, copertura a doppia falda, con parte delle U.I. che afferiscono alle corti comuni alte n. tre piani fuori terra.

Non risulta sia mai entrato in uso, infatti, si presenta con l'accesso interdetto alle persone, per motivi di sicurezza, in quanto la pavimentazione delle zone comuni risulta in più parti degradata e sconnessa, soprattutto nella parte delle scale e la passerella di accesso al ballatoio, si presenta priva di ringhiere di sicurezza.

L'immobile ha le predisposizioni per le utenze elettriche e idriche, ma non sono mai state allacciate.

Il lotto confina con la corte comune a est, con altri due immobili di altra proprietà, rispettivamente a nord con l'immobile riportato al CF al Foglio 22 Part. 168 sub 55 e a sud con l'immobile riportato al CF al Foglio 22 Part. 168 sub 57.

#### **4.3 VERIFICA CATASTALE**

Dalle prime verifiche catastali effettuate le planimetrie depositate per l'immobile riportato al **NCE al Fg.22 Part. 168 sub 56**, Cat. F/3 categoria di un fabbricato in costruzione, che non presenta ancora una sua consistenza e rendita catastale e una planimetria depositata, sito in Strada Vicinale Pantoni, snc\_ Piano 2°. Tale immobile risulta registrato come unità afferenti edificate su aree di corte del 01/10/2003 con Pratica n. 389014, con successiva variazione del 30/08/2010 pratica n. SA04113654.

L'unico elaborato planimetrico depositato è l'elenco subalterni, al protocollo n. SA0161175 del 05/08/2024, in cui è riportata l'ubicazione, all'interno dell'intero compendio dell'immobile identificato al sub 56.

L'elaborato planimetrico dell'elenco dei sub è corrispondente allo stato di fatto.

Si è provveduto a effettuare un estratto di mappa, che risulta corrispondente allo stato di fatto per quanto riguarda la porzione di fabbricato, in cui è realizzato l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 1A\_ Planimetrie subalterni e mappe).

Le intestazioni catastali e le quote di proprietà sono riportate correttamente.

Pertanto, la conformità catastale è verificata.

#### **4.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Dalla documentazione Edilizia rilasciata dal Comune di Atena Lucana (SA) a seguito delle richieste depositate (Allegato 3A ), per il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune Atena Lucana (SA) al FG.22 Part. 168 sub 56 è emerso che l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. 74 prot. 7487 del 26/03/1998, poi successivamente con Concessioni in variante nn. 102/98, 194/98 e ultima la Concessione Edilizia n. 67/01 prot.6285 del 19/07/2002 (Allegato 6A ), corredata anche di Certificato di collaudo statico delle strutture, depositato presso il Genio Civile della Regione Campania il 17/03/2015 prot. 181411.

Il manufatto edilizio risulta realizzato conformemente alla Concessione Edilizia n. 67/01, ma non conforme alle planimetrie depositate per la sola posizione del WC, che in planimetria depositata si trova sul lato opposto a dove è realmente posizionato, sia pur mantenendo le medesime dimensioni.

In sostanza, il bagno in planimetria è posizionato nell'angolo destro, guardando dall'ingresso, nella realtà è posizionato sull'angolo sinistro (Allegato 7A\_ Difformità).

Il tutto si ritiene sia sanabile con CILA in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti, purché non riguardanti le parti strutturali dell'edifici, con un costo presumibile di €700,00 (IVA e Cassa esclusi) e di spese tecniche €500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria.

In conclusione, dalla documentazione urbanistica rilasciata dal Comune, l'immobile risulta difforme rispetto alle tavole autorizzate, per alcune piccole variazioni di distribuzione interna.

Non è stato trovato tra la documentazione edilizia , il Certificato di Agibilità.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Atena Lucana (SA) prot. 471 del 20/01/2025, il terreno FG. 22 part. 168 su cui è stato costruito il fabbricato, oggetto di pignoramento ricade in Zona D1 " produttive di ristrutturazione e completamento" con area a pericolosità potenziale frana come da vincolo dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, con le specifiche norme tecniche dettagliate nel Certificato (ALLEGATO 9A\_ CDU).

#### **4.5 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO**

Di seguito a richiesta della sottoscritta CTU della certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico della debitrice, la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro in data 12.11.2024 ha dichiarato che a carico della Sig.ra [REDACTED] CF: [REDACTED], non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari in corso, oltre la R.G.E. 15/2024 (Allegato 8A\_ CERTIFICATO CANCELLERIA).

## 5. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno (Allegato 11A\_ VISURE IPOTECARIE), a nome della Sig.ra [REDACTED] nel periodo dal 01/01/1990 al 18/01/2025, si sono analizzate le iscrizioni e trascrizioni, mentre, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro:

### TRASCRIZIONI A CARICO DELL'ESECUTATO

#### Atto di compravendita immobile pignorato

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2004 - Registro Particolare 12943 Registro Generale 16552

Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 36579/2856 del 29/03/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ATENA LUCANA(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

#### Ipoteca per mutuo con garanzia il bene pignorato

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2007 - Registro Particolare 5489 Registro Generale 21888

Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 48378/4555 del 12/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in ATENA LUCANA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

### TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2024 - Registro Particolare 5390 Registro Generale 6516

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 3 del 18/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ATENA LUCANA(SA)

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile oggetto della procedura esecutiva, sito nel comune di Atena Lucana (SA).

#### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Immobile n.	Foglio	Particella / sub
1	Fg. 22	Part. 168 Sub 56

L'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo, è stata concessa dalla BCC di Sassano Società Cooperativa, per la somma di € 110000,00.

Di seguito è stato trascritto il Pignoramento del 12/02/2024 Registro Particolare 5390 Registro Generale 6516, a favore della BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] (Allegato 11A).

## 6. STIMA

### **LOTTO UNICO N.1 - FABBRICATO Fg. 22 Part.168 sub 56 2° PIANO**

Si procederà ad una stima effettuata sul lotto Unico n.1 con il metodo sintetico comparativo dei valori di mercato, attraverso una rigorosa indagine relativa ai prezzi di mercato rilevati nella stessa zona, di immobili commerciali con caratteristiche simili, in vendita nel comune di Atena Lucana (SA).

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale.

<b>LOTTO UNICO N.1 - FABBRICATO Fg. 22 Part.168 sub 56 Piano2°</b>				
<i>Sito in Atena Lucana (SA) loc. Pantoni, snc immobile commerciale</i>				
1) PIANO 2°	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
		LOCALE e WC	57,42 mq	1
H del Piano: 3,05 m				
<b>TOTALE</b>		57,42 mq		<b>57,42 mq</b>

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2024, per la zona in esame, dove il valore medio, per gli immobili di tipo commerciale è pari a 650,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negoz.	NORMALE	600	700	L	4,1	L	

Tale valore è stato confrontato con i valori di mercato, rilevati dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti in zone limitrofe con destinazione simile, ove è ubicato l'immobile e la penalizzazione per la mancata fruibilità dell'immobile ancora ad oggi, in quanto il centro commerciale non risulta aperto.

Per il valore si è pensato di attenersi al valore minimo OMI pari a 600,00 €/mq. Pertanto si ritiene opportuno adottare **il valore di stima di €/mq 600,00 X 57,42 mq= € 34452,00.**

Pertanto in conclusione, per il valore di mercato calcolato per l'U.I., bisognerà tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie:

- nella mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nella operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

A tal fine si è deciso di applicare una riduzione del 5% del valore di mercato, che diventerà €32729,00 al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Inoltre, andrà sottratto il valore della pratica edilizia da redigere per la conformità urbanistica pari a €1200,00.

Pertanto il valore definitivo stimato, opportunamente sottratto e approssimato per difetto, che si pone a base d'asta per il LOTTO UNICO N.1 si definisce pari a € 31500,00 (diconsi trentunomilacinquecento/ 00) valore non soggetto ad IVA, in quanto immobile edificato da più di 4 anni.

## RIEPILOGO DI STIMA

COMUNE DI ATENA LUCANA (SA)						
LOTTO UNICO N. 1						
Immobile n.	Foglio	Particella / sub	Categoria/ Qualità Classe	Sup. commerciale	Prezzo	Totale
In Costruzione	Fg. 22	Part.168 sub 56	Cat. F/ 3	57,42 mq	€/mq 600,00	€ 34452,00
Riduzione al valore di mercato					-5%	€32729,00
Sottrazione spese pratica edilizia+spese					€1200,00	€31529,00
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO N. 1</b>						<b>€31500,00</b>

➤ **LOTTO UNICO N.1 base d'asta €315000,00 (trentunomilacinquecento/ 00).**

Tanto la sottoscritta ha redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Trecchina, 30.01.2025

il CTU  
Arch. Maria Antonietta Roselli

