

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2018 R.G.E.

**BANCA DEL CILENTO DI SASSANO
E VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA**

contro

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 12 Agosto 2022

DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail: archcalvanese@libero.it

PEC: daniela.calvanese@architettisalernopec.it



<i>Premessa</i>	pag. 2
<i>Controlli preliminari</i>	pag. 2
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i>	pag. 7
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 13
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 13
<i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 14
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 15
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 15
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 16
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 18
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 18
<i>Conclusioni</i>	pag. 19



Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. Aniello Maria De Piano

Con Decreto del 18.01.2022, io sottoscritta **Arch. Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1127, venivo nominata Esperto Stimatore dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **36/2018 R.G.E.** promossa da **BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E DEL VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE** contro

In data 21.01.2022, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, depositavo il verbale di incarico, debitamente sottoscritto con firma digitale, e prestavo il giuramento di rito.

In data 02.03.2022 eseguivo l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Federico Amato e del sig. , residente nell'immobile pignorato, ex compagno dell'esecutata e fideiussore solidale con la parte mutuataria nel contratto di mutuo fondiario stipulato in data 24.07.2009.

Per la stesura della presente perizia, oltre all'esame del fascicolo, ho eseguito visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Polla (SA) per estrarre copie di documentazione agli atti e richiedere certificati.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile del 09.10.2018, a firma del Notaio Alessia Iannone notaio in Lagonegro, Melfi e Sala Consilina, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione è completa.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato con Atto del 28.03.2018, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.04.2018 ai nn. 15618/12251, a favore di BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E DEL VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE contro

(è il seguente:

<< **piena proprietà dell'intero fabbricato, sito in Polla (SA) alla via Vicolo 3 Villapiana**, composto da quattro vani catastali, a confine con detto vicolo, con vicolo 2 Villapiana, con proprietà , con proprietà di , salvo altri;
riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 17, particella 1352, vicolo III Villapiana n. 10, piano T, cat. A/6, cl. 2, vani 4, rendita Euro 173,53 >>.

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

Dalla Certificazione Notarile si evince che l'immobile è pervenuto a in virtù di atto di compravendita del **24.07.2009** per notar Giuseppina Di Novella, trascritto in data 03.08.2009 ai nn. 36963/29485 contro

La quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta a per successione devoluta con testamento olografo, pubblicato il 17.01.2006 per notar Roberto Orlando e registrato a Sala Consilina il 26.01.2006 al n. 105, da e deceduta in data

08.01.2006. La successione è stata trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data **03.04.2009** ai nn. 15049/11820 e, successivamente, l' accettazione tacita dell' eredità è stata trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.09.2018 ai nn. 36247/28056.

La restante quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta ad per successione devoluta con testamento olografo, pubblicato il 10.04.1997 per notar Antonio Orlando e registrato a Sala

Consilina il 20.06.1996 ai nn. 100/320, da il

e deceduto in data 02.07.1996. La successione è stata trascritta presso

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data **25.06.1998** ai nn. 19479/15808 e, successivamente, l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.09.2018 ai nn. 36248/28057.

Ad il bene era pervenuto in virtù di

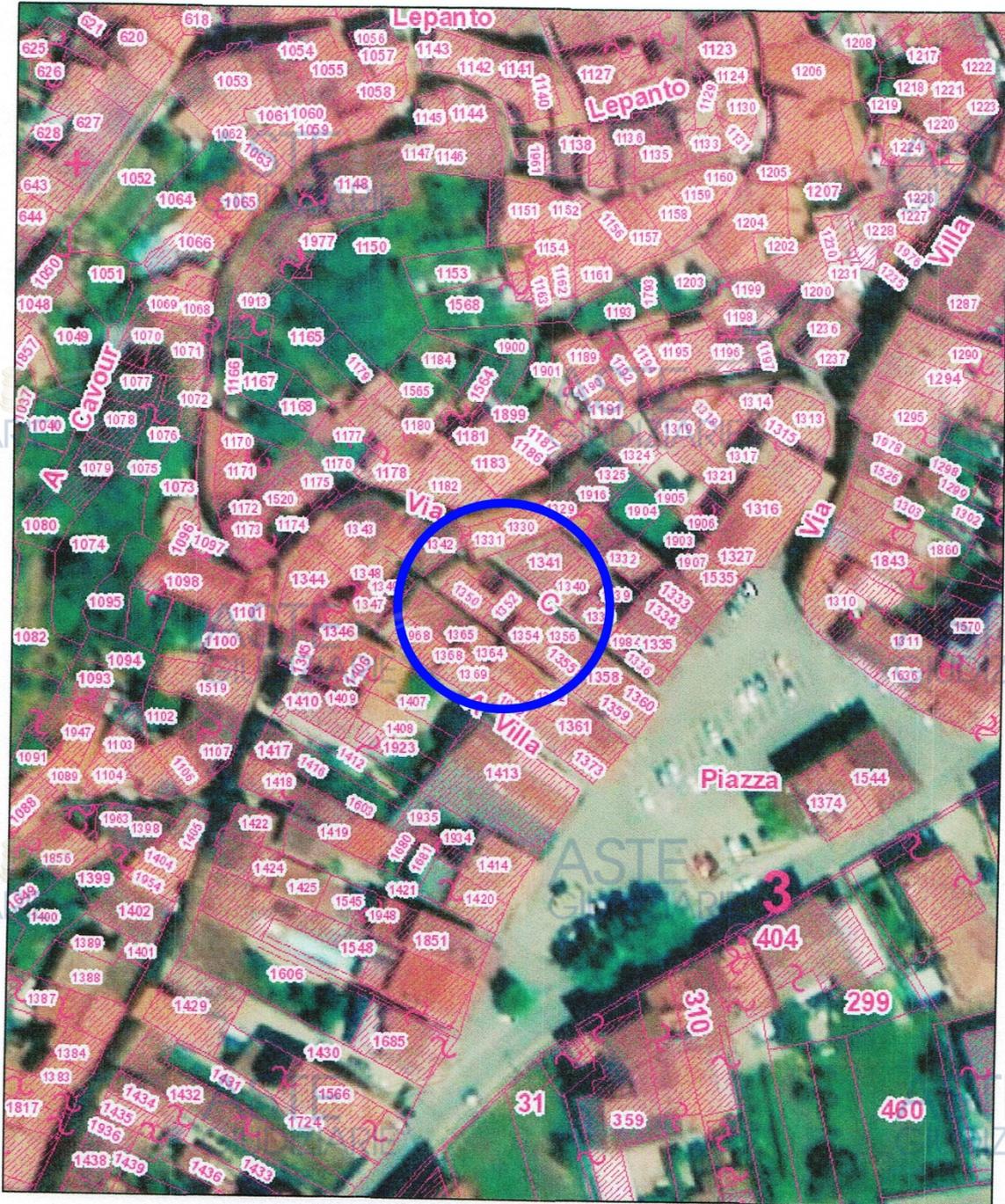
atto di compravendita per notar Sarno in data 14.05.1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data **12.06.1967** al n. 12269.

Formazione del lotto

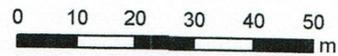
Le caratteristiche dell'immobile pignorato consentono la formazione di un unico lotto di vendita così composto:

fabbricato, sito in Polla (SA) alla via Vicolo 3 Villapiana, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 17, particella 1352, vicolo III Villapiana n. 10, piano T, cat. A/6, cl. 2, vani 4, rendita Euro 173,53.

Catasto ortofoto

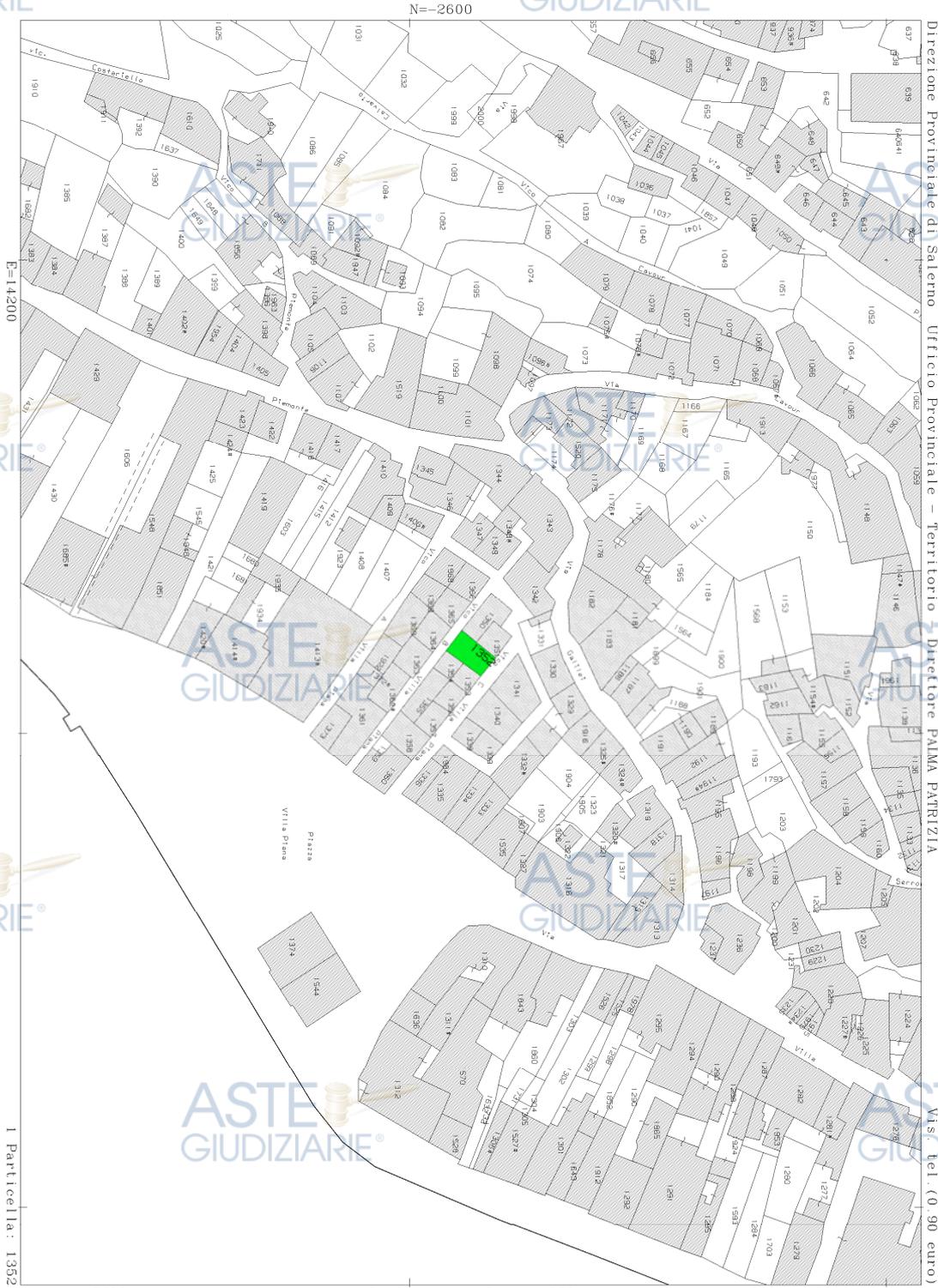


Scala 1:1.000



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community
Provincia di Salerno

Data: 19/01/2022



Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale - Territorio Direttore PALMA PATRIZIA

Comune: POLLA Scala originale: 1:1000 27-Gen-2022 19:4:26
Foglio: 17 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Prot. n. T336421/2022

Estratto di mappa

Descrizione degli immobili

Il fabbricato si sviluppa su due livelli con soffitta ed è situato in Polla (SA) alla Raffaele Isoldi, già Vicolo 3 Villapiana. È riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al foglio 17 particella 1352, cat. A/6, classe 2, 4 vani, sup. catastale totale mq 105, escluse aree scoperte mq 105, rendita €173,53, piazza Villapiana n. 10 piano T.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

L'immobile fa parte di una cortina di edifici ricadenti nel centro della cittadina, in zona facilmente accessibile situata nei pressi di piazza Villapiana, in prossimità di esercizi commerciali e scuole e ricade in zona B1 Residenziale di Completamento del vigente P.R.G..

Il fabbricato, destinato ad abitazione, si sviluppa su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Al piano terra troviamo il soggiorno con ingresso diretto dalla strada, la cucina, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno ed il vano scala che conduce al piano superiore. Al primo piano troviamo due camere da letto intercomunicanti e il vano scala che conduce in soffitta. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di 2,65 m, la superficie netta abitabile è di mq 62,00.

Gli infissi sono in legno con vetri antisfondamento e oscurabili in parte con scuretti interni e in parte con persiana avvolgibile. Le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna posizionata nel soggiorno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti sono stati rifatti di recente ma non risultano certificati di conformità.

Al momento dell'accesso, il fabbricato era interessato da lavori di ristrutturazione prossimi all'ultimazione.

La soffitta con copertura a doppia falda di tetto, del tipo con struttura portante in legno, travetti e manto di tegole, è parzialmente accessibile ma allo stato non praticabile per le cattive condizioni in cui versa.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)





Foto n. 1 – prospetto su via Raffaele Isoldi





Foto n. 2 – prospetto su Vico B Villapiana





ASTE
GIUDIZIARIE Foto n. 3 – cucina



Foto n. 4 – soggiorno



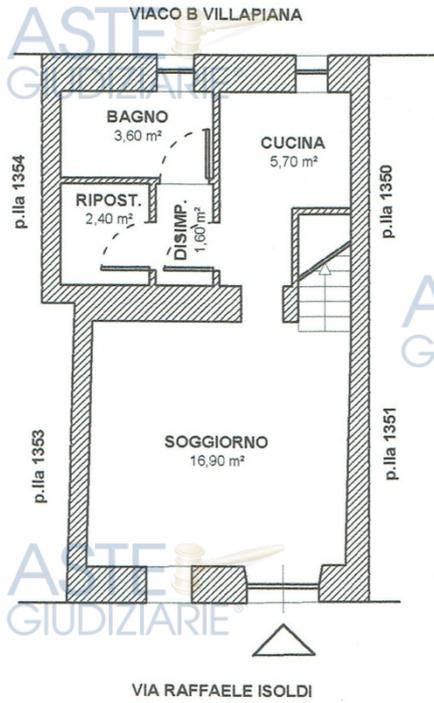


Foto n. 5 – camera da letto al primo piano

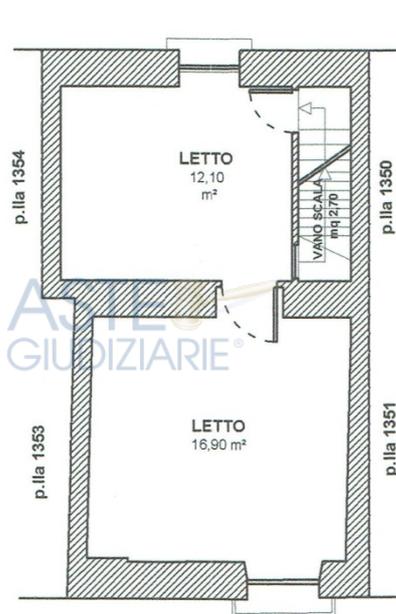


Foto n. 6 - bagno

PIANTE DI RILIEVO
foglio 17 particella 1352



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

SCALA 1:100

QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il LOTTO

Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) con i seguenti identificativi catastali: **foglio 17 particella 1352**, cat. A/6, classe 2, vani 4, sup. catastale totale mq 105, escluse aree scoperte mq 105, rendita € 173,53, piazza Villapiana n. 10 piano T, ben intestato a per la proprietà di

1/1 e confinante a nord est con vico C Villapiana, a sud ovest con vico B Villapiana, a ovest con fabbricato (p.lla 1350) intestato a e con fabbricato (p.lla 1351), a sud est con fabbricato (p.lla 1353) intestato a e con fabbricato (p.la 1354) intestato a e altri, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che dall'impianto meccanografico al 30.06.1987 l'unità immobiliare era intestata a ; dal 02.07.1996 al 08.01.2006, seguito di denuncia di successione, l'unità immobiliare è stata intestata a ; dal 08.01.2006 al 24.07.2009, a seguito di successione testamentaria, l'unità immobiliare è stata intestata a , dal 24.07.2009 a tutt'oggi, l'unità immobiliare è intestata a . Si segnala variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e variazione toponomastica del 12.09.2016.

(cfr visure catastali aggiornate)

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

Fabbricato su due livelli con soffitta, destinato ad abitazione, sito in Polla (SA) alla Raffaele Isoldi, già Vicolo 3 Villapiana. L'immobile fa parte di una cortina di edifici siti nel centro della cittadina, in zona facilmente accessibile, nei pressi di piazza Villapiana, in prossimità di esercizi commerciali e scuole e ricade in zona B1 Residenziale di Completamento del vigente P.R.G..

Al piano terra è ubicato il soggiorno con ingresso diretto dalla via Raffaele Isoldi, la cucina, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno ed il vano scala che conduce al piano superiore; al primo piano due camere da letto intercomunicanti e il vano scala che conduce

in soffitta. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di 2,65 m, la superficie netta abitabile è di mq 62,00. L'unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al foglio 17 particella 1352, cat. A/6, classe 2, 4 vani, sup. catastale totale mq 105, escluse aree scoperte mq 105, rendita € 173,53, piazza Villapiana n. 10 piano T, confinante a nord est con vico C Villapiana, a sud ovest con vico B Villapiana, a ovest con fabbricato (p.lla 1350) intestato a e con fabbricato (p.lla 1351), a sud est con fabbricato (p.lla 1353) intestato a e con fabbricato (p.la 1354) intestato a e altri, salvo altri. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e per esso risulta il seguente titolo abilitativo: Autorizzazione con contributo Pratica n. 124 del 20.6.1985 inerente i lavori di cui alla L.219/81 rilasciata al sig. per la riattazione dell'immobile alla via Villapiana vico 3 n. 10. Di recente, il fabbricato è stato sottoposto lavori di manutenzione interni. La soffitta e la copertura necessitano di interventi di ristrutturazione e la facciata di tinteggiatura.

VALORE STIMATO: €50.000,00 (euro cinquantamila/00).

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

In data 02.8.2022, l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla, su richiesta della scrivente, mi ha trasmesso, a mezzo Pec, copie dei seguenti documenti riguardanti il fabbricato oggetto di stima:

- Autorizzazione con contributo Pratica n. 124 del 20.6.1985 inerente i lavori di cui alla L.219/81 rilasciata al sig. per la riattazione dell'immobile alla via Villapiana vico 3 n. 10;
- Stralcio del P.R.G., zonizzazione e norme di attuazione.

Il Responsabile del Procedimento ha attestato che << ... null'altro è stato rinvenuto in merito a pratiche successive o abitabilità/agibilità. >>

La costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1967.

Di recente sono state eseguite opere di manutenzione che hanno riguardato gli ambienti interni al piano terra ed al primo piano. Per tali lavori non risultano titoli abilitativi.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Pratica n. 124 del 20.6.1985 ed il rilievo eseguito, non emergono particolari differenze.

(cfr allegati)

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Il fabbricato è di proprietà della sig.ra il

. L'immobile risulta occupato da
, figlio minorenni di , e dal padre sig.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A carico dell'acquirente restano oneri e spese per eseguire i lavori di ristrutturazione della soffitta e della copertura e la tinteggiatura della facciata. Tali spese, che secondo un calcolo forfettario ammontano a circa € 15.520,00, sono state sottratte alla valutazione finale dell'immobile.

SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle aggiornate visure ipotecarie si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 5852 del 29/10/2009

ISCRIZIONE del 29/10/2009 - Registro Particolare 5852 Registro Generale 49129

Pubblico ufficiale DI NOVELLA GIUSEPPINA Repertorio 20/14 del 24/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4408 del 2009

TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 12251 Registro Generale 15618
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 369 del 28/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non risultano spese di gestione dell'immobile né procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: valutazione del bene

Calcolo delle superfici

VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
soggiorno	m ² 16,90	nord est	buone
cucina	m ² 5,70	sud ovest	buone
disimpegno	m ² 1,60	centrale	buone
ripostiglio	m ² 2,40	centrale	buone
bagno	m ² 3,60	sud ovest	buone
letto p.1	m ² 16,90	nord est	buone
letto p.1	m ² 12,10	sud ovest	buone
vano scala	m ² 2,70	centrale	buone
SUPERFICIE NETTA TOTALE	m² 62,00		
SUPERFICIE SOFFITTA			
35% DELLA SUP. TOTALE	m² 13,00		
SUPERFICI MURI INTERNI	m² 9,00		
SUPERFICI MURI PERIMETRALI			
(calcolati fino a 25 cm di spessore)	m² 20,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			m² 104,00

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2021, e sono giunta alla individuazione del valore medio di **€700,00** per metro quadrato di superficie commerciale. Ho tenuto conto del modesto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, e ho applicato i seguenti coefficienti di merito:

Abitazione al piano terra o rialzato senza giardino	- 20%
Abitazione ristrutturata	+ 5%
Abitazione mediamente luminosa	0 %
Abitazione con vista mista	0 %
Edificio di oltre 40 anni in condizioni normali	0 %
Abitazione con riscaldamento autonomo	+ 5 %

Per ottenere il **valore di mercato** dell'immobile ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente trovata per il prezzo medio individuato e, infine, ho applicato i coefficienti di merito:

m² 104,00 x €m² 700,00 - 10% = **€65.520,00**

(euro sessantacinquemilacinquecentoventi/00)

Al valore trovato ho sottratto €15.520,00 quali oneri e spese per la ristrutturazione della soffitta e della copertura e per la tinteggiatura della facciata, ottenendo il valore finale del bene

€65.520,00 - €15.520,00 = €50.000,00

(euro cinquantamila/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene è pignorato per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In data 29.07.2022, il Responsabile dei Servizi Demografici del Comune di Polla (SA) ha certificato che la sig.ra , allo stato civile nubile, è immigrata da Buccino (SA) in data 07.08.2009 con ultima residenza in . Dal 02.01.2019 è emigrata in .

(cfr allegato)



Espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- piante di rilievo dell'immobile;
- ultima planimetria catastale in atti;
- visure catastali storiche;
- visure ipotecarie;
- Certificato Ufficio Servizi Demografici;
- Attestazione rilasciata dall'U.T.C.;
- Copia della Autorizzazione con contributo Pratica n. 124 del 20.6.1985 inerente i lavori di cui alla L.219/81 con allegati grafici;
- Stralcio del P.R.G., zonizzazione e norme di attuazione della zona B1;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, li 12.08.2022

L'Esperto Stimatore
Arch. Daniela Calvanese