

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA

PROCEDIMENTO N. 77/2022 R.G. Esec.



**Relazione**

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## INDICE

ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
QUESITO n. 1:.....	4
QUESITO n. 2:.....	5
QUESITO n. 3:.....	9
QUESITO n. 4:.....	11
QUESITO n. 5:.....	11
QUESITO n. 6:.....	12
QUESITO n. 7:.....	14
QUESITO n. 8:.....	15
QUESITO n. 9:.....	16
QUESITO n. 10:.....	20
QUESITO n. 11:.....	20
QUESITO n. 12:.....	21
QUESITO n. 13:.....	21
QUESITO n. 14:.....	21
QUESITO n. 15:.....	21
QUESITO n. 16:.....	22

## RISPOSTA AI QUESITI:

### **QUESITO n. 1:**

*Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **Beni pignorati**

Il bene pignorato presente nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di Teggiano in Via Privata Matina, (in catasto presente con Via Carrani) ed è costituito da un fabbricato su due livelli.

Tale bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al Foglio 20, Particella 354, sub. 2 Categoria C/6, consistenza 23 m<sup>2</sup>, piano terra e sub. 3, Categoria A/2, piano terra e primo, vani 7.

### **Confini**

Nella figura n. 1 vengono rappresentati graficamente i confini del bene oggetto del presente procedimento, quest'ultimo evidenziato in rosso.



Figura 1 – Identificazione dei confini

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



### Formazione dei lotti

Per l'immobile in esame NON si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dal bene, prima citato.

### **QUESITO n. 2:**

*Sommario descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### Descrizione dei luoghi



Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano in Via Privata Matina.

Tale zona risulta distante 4,00 chilometri rispetto al centro di Teggiano.

**Figura 2** Indicazione del fabbricato\_fonte google maps

L'area in cui ricade l'edificio, di cui il bene oggetto del presente procedimento fa parte, è definita tessuto consolidato o di consolidamento da riqualificare, da parte del PUC del Comune di Teggiano, approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018, inoltre, l'area medesima ricade all'interno del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, con pericoli potenziale (F. utri). Moderata propensione all'innesco – transito – in occasione per il fine paragonata a quelle che

caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento e Rischio potenziale, (R\_utr2) con esposizione a un danno elevato o altissimo. A tal proposito si riporta all'interno dell'Allegato n. 1 il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Teggiano.

Il fabbricato con pertinente corte esclusiva, si sviluppa su due livelli: piano terra, dal quale è possibile accedere al locale e all'appartamento e piano primo dove si sviluppa la restante parte dell'appartamento. I due livelli sono collegati mediante un vano scala interno.

#### LOTTO UNICO

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile ubicato in Via Privata Matina (in catasto presente come Via Carrani) del Comune di Teggiano (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 354, sub. 2 e sub. 3, dello stesso Comune.

*Tipologia e natura reale e catastale:* Il locale (sub.2) è presente in catasto alla categoria C/6, ovvero stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mentre l'abitazione (sub.3) è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile.

*Superficie commerciale:*

H = 3,00 m.

Vano 1 = 19,00 m<sup>2</sup>

Bagno = 4,59 m<sup>2</sup>

Vano 2 = 22,30 m<sup>2</sup>

Vano 3 = 22,82 m<sup>2</sup>

Vano 4 = 16,11 m<sup>2</sup>

Vano 5 = 17,14 m<sup>2</sup>

Vano 6 = 16,51 m<sup>2</sup>

Bagno = 3,84 m<sup>2</sup>

Disimpegno (comprese scala) = 32,70 m<sup>2</sup>

Superficie complessiva = 156,26 m<sup>2</sup>

Superficie balconi = 3,74 m<sup>2</sup> (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra = 160,00 m<sup>2</sup>.

Il bene oggetto del presente procedimento, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 3, presenta tre accessi: due all'appartamento, di cui uno con portoncino e uno con serranda garage, e uno al locale adiacente, con serranda garage.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



(Figura 25 Allegato fotografico). I vani presenti al piano terra risultano tutti comunicanti tra loro. L'accesso al locale (Vano 1) viene chiuso attraverso una serranda per garage. Il locale presenta forma rettangolare in pianta ed è areato ed illuminato mediante due finestre. (Figura 2 e 3 Allegato fotografico). E' presente inoltre un vano bagno. (Figura 4 e 5 Allegato fotografico). Il Vano 1, prima descritto, è collegato internamente al Vano 2. Quest'ultimo viene chiuso verso l'esterno attraverso una serranda per garage sul lato Sud, mediante un vano porta sul fronte Nord. (Figura 6 e 7 Allegato fotografico). Il Vano 2 si collega internamente sia al Vano 3 che al disimpegno. Al Vano 3 è possibile accedere direttamente dalla corte, mediante un portoncino. Tale ambiente presenta forma in pianta pressoché quadrata e viene areato ed illuminato, sul fronte Nord mediante un vano finestra ed un vano porta, (quest'ultimo chiuso e mutato in finestra); (Figura 27 Allegato fotografico) sul fronte Sud, mediante un vano finestra. Una scala interna permette il collegamento con il piano superiore, (Figura 9 e 10 Allegato fotografico), questo presenta un disimpegno, areato ed illuminato mediante due finestre, (Figura 21 Allegato fotografico) e dal quale è possibile accedere ai restati vani dell'immobile: due camere da letto, (Figura 12-13 e 16-17 Allegato fotografico) un vano studio (Figura 18 e 19 Allegato fotografico) ed un bagno (Figura 20 Allegato fotografico) areato ed illuminato mediante finestra. Completa l'immobile la presenza di un sottotetto al quale è possibile accedere dal Vano 4. (Figura 14 e 15 Allegato fotografico). I vani 4, 5 e 6 sono areati ed illuminati da porte finestre a due ante con affaccio sul balcone, (Figura 22 Allegato fotografico) il Vano 6 è dotato anche di finestra.

Il bene presenta affaccio principale diretto su Via Privata Matina. (Figura 23 e 24 Allegato fotografico).

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. Il Comune di Teggiano comunica che l'area non è servita da fognatura pubblica. Non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento poiché privo di caldaia, pertanto per l'utilizzo della cucina vengono utilizzate le bombole del gas, mentre per l'acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldabagno.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Esternamente l'immobile risulta ben tenuto, non si denotano degradi significativi a meno dell'intradosso del balcone (sottobalcone) ed il frontalino dello stesso per i quali si rileva il distacco locale di intonaco e la presenza di infiltrazioni e spaccature.

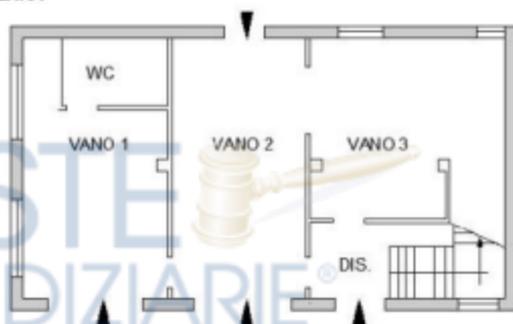
conseguente rigonfiamento dell'intonaco e dei ferri, con successiva espulsione del copriferro. Questo ha comportato porzioni di ferri scoperti, oramai arrugginiti e rottura locale della pavimentazione. Figura n. 4.

Non si rilevano finiture di pregio.

Per l'immobile oggetto del presente procedimento NON risulta essere costituito un condominio.

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

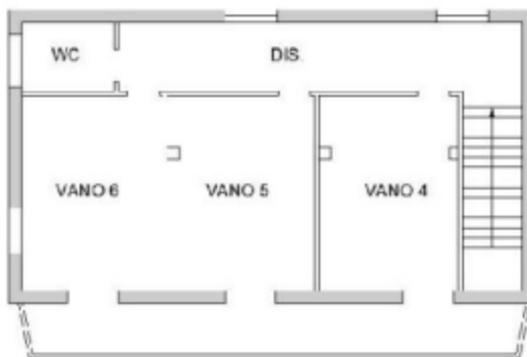


Figura 3 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra e primo

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Si riporta all'interno dell'Allegato n. 2 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene descritto.



Figura 4 Particolare degrado sottobalcone e frontalino

**QUESITO n. 3:**

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano in merito alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione).

A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano, comunica l'assenza di pratiche edilizie per tale immobile.

Si evidenzia altresì che nell'atto notarile pubblico di compravendita trascritto a Salerno in data 9 dicembre 1999 al numero di formalità 27261, si riporta che parte donante, consapevole in merito alle responsabilità civili e penali per

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



dichiarazioni false e reticenti, dichiara che quanto donato è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

La scrivente, a tal riguardo ha reperito la cartografia catastale storica della zona dalla quale si evince che l'immobile oggetto del presente procedimento è presente precedentemente al 1967 ed indicato con particella 192. In Figura n.5 è riportato lo stralcio di tale planimetria per la zona di interesse. L'esistenza di tale immobile è accertato anche dalle strisciate fotografiche elaborate nell'anno 1967. Successivamente, intorno all'anno 2006, una porzione di tale immobile è stato demolito, lasciando di fatto solo il fabbricato oggetto del presente procedimento. Tale modifica si evince dalla Figura n.6 nella quale alla cartografia catastale viene sovrapposta l'ortofoto del 2006, successiva a tale demolizione.

#### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati**

Per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell'immobile all'epoca della sua realizzazione.



Figura 5 Stralcio planimetria catastale storica





Figura 6 Sovrapposizione ortofoto e planimetri a catastrale

**QUESITO n. 4:**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 45, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Si rimanda al quesito precedente.

**QUESITO n. 5:**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei terreni.

Per una maggiore completezza è stato richiesto ugualmente il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Teggiano. Lo stesso si riporta nell'Allegato n.1.

**QUESITO n. 6:**

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

**Dati catastali attuali**

I dati catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

**Storia catastale dei beni**

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono così costituite dall'impianto meccanografico del 1 gennaio 1989.

Precedentemente tale bene era censito con la particella 192. Questo è stato oggetto di variazione in soppressione del 04/12/2006, pratica n. SA0394996, in atti dal 04/12/2006, con la quale è stata demolito e soppresso una porzione fabbricato. Si veda Figura n. 6.

Le planimetrie catastali relative al subalterno 2 ed al subalterno 3 sono state presentate in data 04/03/1986, con prot. n. 52.

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Foglio 20, particella 354 del Comune di Teggiano.

### **Differmit  riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali**

La planimetria catastale   rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

Si evidenziano le seguenti differmit  dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, cos  come   apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato:

#### **Piano terra sub. 2**

All'interno del locale   stato realizzato un vano bagno, prima non presente.

Figura 7.

CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO REALE DEI LUOGHI - FOGLIO 20 P.LLA 364, SUB. 2  
PIANTA PIANO TERRA

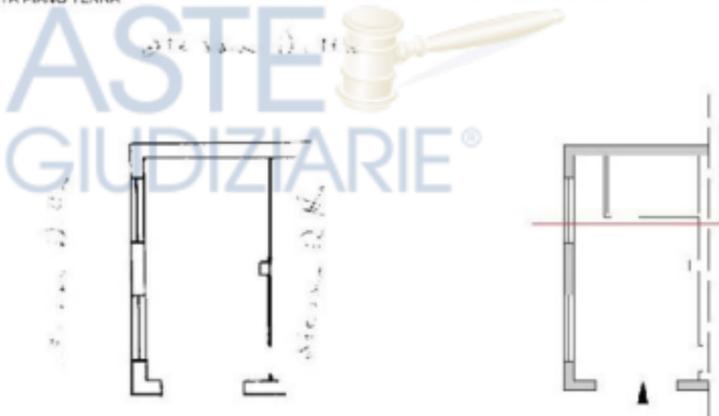


Figura 7 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale - sub. 2

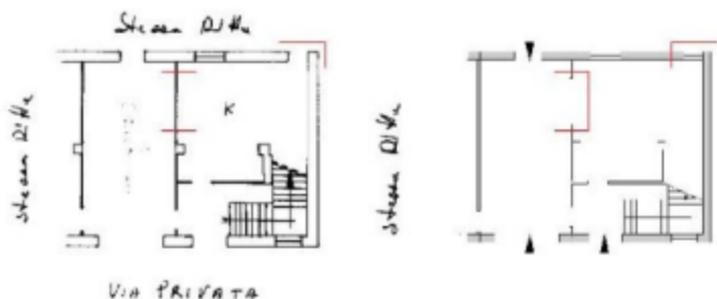
#### **Piano terra sub. 3**

Per il subalterno 3 si rileva l'apertura di un accesso interno di collegamento tra il vano cucina ed il vano ad esso attiguo. Inoltre, sempre nel vano cucina si rileva la chiusura del portoncino presente, il quale   stato tramutato in finestra. Figura 8 e Figura 27 Allegato fotografico.

Publicazione  
ripubblicazione o 3 ripro



PIANTA PIANO TERRA



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO REALE DEI LUOGHI - FOGLIO 20, P.LLA 354, SUB. 3  
PIANTA PRIMO PIANO

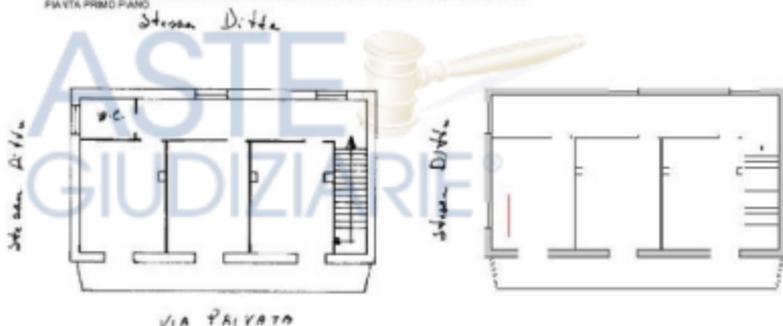


Figura 8 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale - sub. 3

### Piano primo sub. 3

Al piano primo si rileva l'apertura di una nuova finestra sul prospetto in direzione Ovest.

Figura 8.

### **QUESITO N. 7:**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene sopra descritto, alla data del pignoramento immobiliare del 29 novembre 2022, trascritto a Salerno il 17 gennaio 2023 ai numeri R.G. 1897 e R.P. 1596, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX, risulta essere di proprietà di quest'ultima.

Questo in seguito ai seguenti atti di donazione:

- atto di donazione a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX trascritto a Salerno in data 19 luglio 2002 ai numeri 27015/19924, nel quale la signora XXXXXXXXXXXX, concede in donazione la quota di  $\frac{1}{2}$ , alla signora XXXXXXXX e la restante quota di  $\frac{1}{2}$  al signor XXXXXXXXXXXX;
- atto di donazione a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Salerno in data 20 aprile 2006 ai numeri 21952/13202, nel quale il signor XXXXXXXXXXXX prima richiamato, concede in donazione la quota di  $\frac{1}{2}$ .

**QUESITO n. 3:**

*Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano (SA) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura ricade all'interno del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, con pericolosità potenziale (P\_utr1) Moderata propensione all'innesco –transito – invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento e Rischio potenziale, (R\_utr2) con esposizione a un danno elevato o altissimo.



**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno del 17 gennaio 2023 al R.P. 1596 e R.G. 1897. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lagonegro, Repertorio 2826 del 29 novembre 2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: le difformità tra lo stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, e le planimetrie catastali attualmente presenti in catasto, con data di presentazione 04/03/1986, prot. n. 000000052 (per il sub. 2 e per il sub. 3) sono state esposte in risposta al quesito n. 6.

Non è stato possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, data l'assenza di pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano.

**QUESITO n. 9:**

*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.*

**LOTTO UNICO**

**Descrizione generale degli immobili oggetto di stima**

La stima riguarda il seguente immobile:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente al bene ubicato in Via Privata Matina, censito in catasto fabbricati al foglio 20, particella 354, sub. 2 e sub. 3 del Comune di Teggiano. Per la descrizione dettagliata del bene, le finiture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Si ricorda che per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

**Criteri di stima utilizzati**



Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2023, la zona in esame ricade in fascia D1, ovvero zona periferica. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.



**Tabella I – Valore di mercato OMI**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Categoria: IMMOBILIARE

Frazione: Partecipazione PERIMETRO CENTRO URBANO - PRATO PERILLO - BACCOR  
ARZILI - SAN MARCO - SAN RAFFAELE - VIA PROVINCIALE TEGGIANO POLLA  
Codice catastrale: 01

Municipalità: 0

Ipoteca prevalente: Affiduciari civili

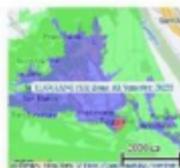
Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (MIG)		Superficie (Lq)	MIG/L		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	170	L	2,2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	720	L	1,8	2,4	L
Box	Normale	630	680	L	1,8	2,7	L
Vile e villette	Normale	980	890	L	2,3	3	L

Stato:

Levata

Spazio di risultato per abitazioni



Pertanto si stabilisce come quotazione al m<sup>2</sup> per l'abitazione un valore pari a 700 €/m<sup>2</sup> per il locale un valore pari a 510 €/m<sup>2</sup>.

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dell'abitazione riportato in Tabella II.

**Tabella II – Coefficienti di merito abitazione**

Coefficienti di merito		
Piano	piano terra/piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%

Da cui il coefficiente di demerito è pari a 0 %.

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m<sup>2</sup> x coefficienti di merito

Valore di mercato = 24,00 (m<sup>2</sup>) x 510 €/m<sup>2</sup> + 136,00 (m<sup>2</sup>) x 700 €/m<sup>2</sup> = **107.440,00 €**.

\*la superficie commerciale è stata determinata in risposta al quesito n.2.

Gli adeguamenti da apportare al presente bene sono relativi all'aggiornamento della planimetria catastale, tramite la procedura DOCCA. Il costo medio dei diritti di

Publicazione o riproduzione o ripro



segreteria per singola variazione è di circa 50,00 euro al quale sarà necessario aggiungere il compenso del tecnico abilitato, previa presentazione della pratica in sanatoria al Comune di Teggiano, previa autorizzazione dell'ente competente.

In conclusione, tenendo conto degli adeguamenti per la presenza delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale (difformità meglio descritte in risposta al quesito n.6) e per la redazione della pratica asseverata in sanatoria, si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: **104.540,00 €** (Euro centoquattromilacinquecentoquaranta/00).

#### Canone di locazione

Per completezza si riporta il calcolo del canone di locazione per i beni oggetto del presente procedimento. Per la determinazione di tale valore, la sottoscritta ha ritenuto necessario selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio, riportati nella Tabella I.

Considerando lo stato conservativo dei luoghi, il valore di locazione stabilito per il sub. 2 (locale) è pari a 2,20 €/m<sup>2</sup> x mese.

Si ha:

Canone locazione = superficie (m<sup>2</sup>) x valori di locazione (€/m<sup>2</sup> x mese)

Canone di locazione = 24,00 (m<sup>2</sup>) x 2,20 €/m<sup>2</sup> x mese = 53,00 € x mese.

Considerando lo stato conservativo dei luoghi il valore di locazione stabilito per il sub. 3 (abitazione) è pari a 2,50 €/m<sup>2</sup> x mese.

Si ha:

Canone locazione = superficie (m<sup>2</sup>) x valori di locazione (€/m<sup>2</sup> x mese)

Canone di locazione = 136,00 (m<sup>2</sup>) x 2,50 €/m<sup>2</sup> x mese = 340,00 € x mese .

Canone di locazione (minimo) = 136,00 (m<sup>2</sup>) x 2,20 €/m<sup>2</sup> x mese = 300,00 € x mese.

In conclusione il canone di locazione per il complesso dei beni oggetto del presente procedimento è pari a 393,00 € x mese, ovvero un valore minimo di 343,00 € x mese.

Publicazio  
ripubblicazione o, ripro



**QUESITO n. 10:**

*Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

LOTTO UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Teggiano (SA), in Via Privata Matina. Il fabbricato, per complessivi 160 m<sup>2</sup>, si dispone su due livelli ed è composto al piano terra da un locale garage, collegato internamente ad un ulteriore locale ed annessa cucina abitabile, al primo piano da tre camere, bagno e disimpegno. Completa l'immobile la presenza di un sottotetto accessibile dall'interno dell'appartamento. L'immobile è ubicato a circa quattro chilometri dalla zona centrale di Teggiano.

VALORE DI MERCATO: 107.440,00 € (Euro centosettemilaquattrocentoquaranta/00).

PREZZO BASE D'ASTA 104.540,00 € (Euro centocinquantomilacinquecentoquaranta/00).

**QUESITO n. 11:**

*Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegli e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'immobile pignorato risulta in possesso della xxxxxxxxxxxxxxxx.

Non è presente un contratto di locazione e per tale detenzione non viene corrisposto alcun canone. In merito all'occupazione dell'immobile è insorto un

contenzioso, il quale si è chiuso con provvedimento reso dal Tribunale di Lagonegro, con il quale si ordinava alla signora xxxxxxxxxxxx di lasciare l'immobile libero da persone e cose reintegrando nel possesso di xxxxxxxxxxxx .

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio. I beni sono liberi da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 12:**

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

**QUESITO n. 13:**

*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

All'interno dell'Allegato n. 2 vengono riportate le planimetrie rappresentanti lo stato reale dell'immobile, nonché l'ultima planimetria dell'immobile presente in catasto. Viene altresì riportato il raffronto tra lo stato reale dell'immobile, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, con le planimetrie catastali, evidenziandone le difformità riscontrate.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica del bene oggetto del presente procedimento.

**QUESITO n. 14:**

*Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si veda Allegato n. 4.

**QUESITO n. 15:**

*Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si veda Allegato n. 5.

**QUESITO n. 16:**

*Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Si veda Allegato n. 6.

La presente RELAZIONE (composta da ventidue pagine, da otto figure e due tabelle) viene corredata da sei allegati.

Lagonegro, 29 aprile 2024

**ASTE**  Il Consulente  
**GIUDIZIARIE**®

Publicazio  
ripubblicazione o\_2 ripro

