

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.

09/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Contro

---

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

Trecchina, 03.03.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

CTU *Architetto Maria Antonietta Roselli*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



INDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA.....	3
2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 09/2018 RGE .....	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI.....	4
4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA .....	8
4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO.....	9
5. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	9
6. RELAZIONE DI STIMA.....	10
ALLEGATI AI BENI.....	13



## Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n° 09/2018 R.G.E.



### 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 Lagonero con il **N. 09/2018 RGE** per la redazione della perizia di stima.

La procedura n.09/2018 è promossa dal [redacted] in [redacted]

La sottoscritta dott. **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, giusta **ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 17 NOVEMBRE 2022** e proroga di 30 giorni autorizzata dal GE il 01.02.2023, richiesta a causa del mancato rilascio della documentazione dal comune, prossima Udienza fissata per il 04.07.2023 e mancato versamento dell'acconto previsto al CTU. Il CTU 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 di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

## **2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 09/2018 RGE**

I beni oggetto della procedura, sono individuati nel comune di Montesano sulla Marcellana (SA) così come di seguito elencati:

<b>COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b>						
Immobile n.	Foglio	Particella / sub	Categoria Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Fg. 21	Part. 528 sub 9	Cat. A/2 Classe 1	5,5 vani	€ 187,47	Via Cesare Battisti Piano S1-T
2	Fg. 21	Part. 528 Sub 20	Cat. F/1	Area urbana 92 m <sup>2</sup>		Via Cesare Battisti Piano T
3	Fg. 21	Part. 528 Sub 21	Cat. F/1	Area urbana 43 m <sup>2</sup>		Via Cesare Battisti Piano T
<b>NOTE</b> IL FABBRICATO E LE CORTI INDICATE <b><u>SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO.</u></b>						

I beni sopraelencati faranno parte di un unico lotto, oggetto di stima.

## **3. CONTROLLI PRELIMINARI**

La sottoscritta ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nel fascicolo del procedimento n. 09/2018.

Per quanto concerne le verifiche preliminari, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato notarile datato il 08.02.2018, a firma del notaio Dott.ssa Maria Chiara Bartole, notaio in Bologna (VA).

Per quanto riguarda la verifica della continuità catastale ventennale della proprietà, antecedente alla data del pignoramento immobiliare del 18/12/2017 rep. 38709 trascritto a Salerno il 29.01.2018 – Presentazione n. 7 - ai n. R.G. n. 3887 R.P n. 3158, si espone quanto segue:

;  
i beni oggetto di pignoramento identificati:

<b>COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA)</b>		
<b><u>NCEU</u></b>	<b><u>FG.21</u></b>	<b><u>Part. 528 sub 9</u></b>
	<b><u>FG. 21</u></b>	<b><u>Part. 528 sub 20</u></b>
	<b><u>FG.21</u></b>	<b><u>Part. 528 sub21</u></b>

Dalle verifiche effettuate, come sopra descritto **la continuità catastale ventennale dei beni È VERIFICATA.**

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

La sottoscritta in data 16 Febbraio 2023, previo congruo avviso alle parti tramite racc. A/R e tramite Pec, unitamente alla collaboratrice

ha avviato il 1° accesso al compendio immobiliare pignorato, alla presenza del Sig.re (locatario dell'immobile oggetto di pignoramento) identificato a Tramite carta d'identità, assente l'esecutato.

Il sopralluogo si avvia nel comune di Montesano Sulla Marcellana (SA) presso l'immobile identificato al NCEU al Fg. 21 part. 528 sub 9 e sub 20 e sub 21, il dichiara ed esibisce il contratto di locazione dell'immobile, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Sala Consilina (SA) il 18.03.2022 al n.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'appartamento risulta corrispondente alle planimetrie catastali esportate dall'Agenzia del Territorio competente e alla documentazione edilizia rilasciata dal comune, l'appartamento è in buono stato di conservazione, non presenta infiltrazioni o altro che possa procurare pregiudizio.

Si è presa visione di un locale deposito al piano S1, raggiungibile dal giardino, corte di pertinenza esclusiva dell'esecutato, accedendo ad una via limitrofa di



pertinenza di tutti gli appartamenti del fabbricato identificata al F. 21 Part. 528 sub 36, non oggetto del pignoramento. All'immobile si accede dalla via Cesare Battistini al numero 75. (Allegato 4A\_Verbale di sopralluogo).

In data 29 dicembre 2022 a mezzo PEC è stata presentata al Comune di Montesano Sulla Marcellana (SA) e al comune di Portici (NA), la richiesta di documentazione Urbanistica e dei certificati necessari alla redazione della Perizia di Stima (Allegato 5A Richiesta documentale Comune), e poi con successivo sollecito del 04.02.2023 al comune di Montesano Sulla Marcellana (SA), già in precedenza la sottoscritta aveva estratto telematicamente le visure dell'immobile, le visure planimetriche e l'estratto di mappa.

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

#### 4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato costituisce un unico lotto.

I beni sono identificati al N.C.E.U. del Comune Montesano Sulla Marcellana (SA) come segue.

### **COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA :**

#### **LOTTO N.1**

LOTTO N.1 - Custodito e detenuto dal LOCATORE DELL'IMMOBILE IL [REDACTED]						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	21	PART. 528 SUB 9	A/2 Classe 1	5,5 Vani	Via Cesare Battisti - Piano S1-T	Quota 1/1 ciascuno
	21	Part.528 sub 20	F1	Area urbana 92m <sup>2</sup>	Via Cesare Battisti PT	[REDACTED]
	21	Part. 528 sub 21	F1	Area urbana 43 m <sup>2</sup>	Via Cesare Battisti PT	[REDACTED]

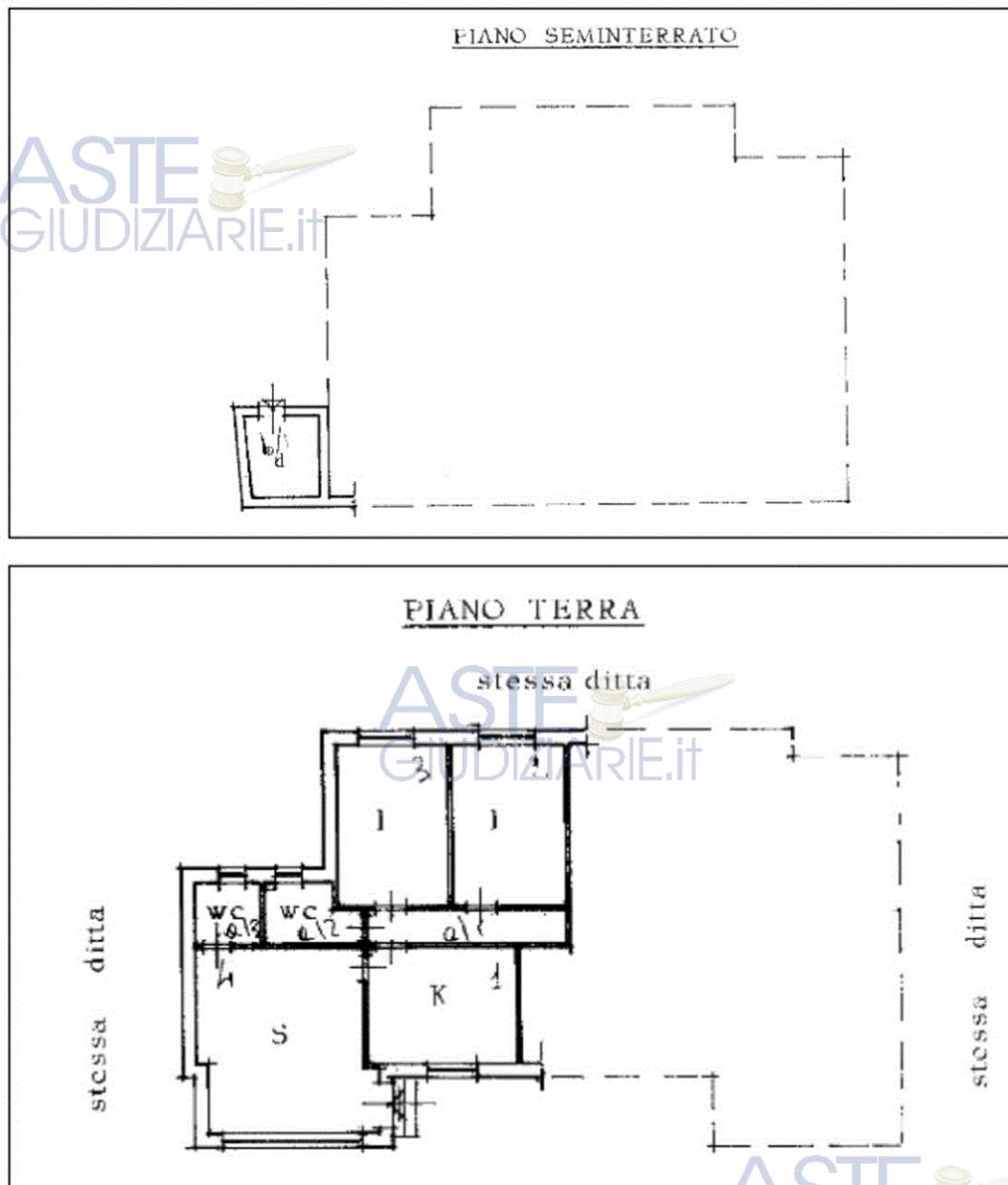
Dalle prime verifiche effettuate si è riscontrata un'anomalia, le corti oggetto si pignoramento, identificate al N.C.E.U. fg. 21 part. 528 sub 20 e sub 21 risultano avere una doppia identificazione, le stesse, infatti, sono presenti in mappa e identificati anche al N.C.Terreni al Fg. 21 part. 779 Cat. Catastale Seminativo Irriguo e Consistenza 92 m<sup>2</sup>, la stessa consistenza della part.528 sub 20, mentre la part. 780 avente Categoria Catastale Seminativo Irriguo e consistenza 43 m<sup>2</sup> la medesima consistenza della part.528 sub 21. (Allegato 6A MAPPA CON SEGNALAZIONE ANOMALIA)

Lo stesso bene non può avere una doppia identificazione, per tale ragione bisognerà sopprimere le particelle presenti in Mappa e la consistenza al NCT.



Le cancellazioni dei terreni, riportati al catasto terreni in duplicato delle corti oggetto di pignoramento, che sono riportate al Catasto Urbano, andrà effettuato presso l'agenzia del territorio competente, attraverso atto di aggiornamento, predisposto da professionista incaricato dall'intestatario dei terreni, precisamente andrà redatto atto di aggiornamento catastale attraverso software Pregeo, ad un costo indicativo si 1.400,00 € (mille cinquecento euro) più iva e cassa.

#### PLANIMETRIE BENI PIGNORATI



Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, costituente il **Lotto 1**, risulta situato nel comune di Montesano sulla Marcellana (SA) identificato al **FG.21 part.528 sub 9** piano T - S1 via Cesare Battista - Categoria A/2 - Classe 1 consistenza 5,5 vani - rendita € 187,47, di proprietà 1/1 [redacted] in regime di divisione dei beni.



Il bene risulta conforme catastalmente alle planimetrie esportate dall'agenzia del territorio.

L'appartamento è facilmente raggiungibile dall'Uscita dell'autostradale A3 del mediterraneo, uscita Padula (SA) direzione Montesano Sulla Marcellana, in cui è situato nella zona scalo, confina a nord con le part.lle 597 e 26 a sud con Via Cesare Battisti ad est con la part. 528 sub 34 e ad ovest con la part. 527.

L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 3 livelli, uno seminterrato e due fuori terra. È stato costruito con una struttura in c.a., solai in latero-cemento e copertura a doppia falda con tegole portoghesi. Il bene pignorato è composto da un deposito di circa 10 m<sup>2</sup> situato al piano seminterrato, che si raggiunge da una via di accesso in comune agli altri appartamenti, su detta via si accede dalla corte esclusiva, giardino di pertinenza esclusiva all'appartamento pignorato. Per accedere al deposito vi è una scaletta in ferro, dal sopralluogo si è rilevata la presenza di un'infiltrazione nel solaio dello stesso, proveniente dal terrazzo soprastante che è la corte esclusiva dell'esecutato. (ALLEGATO 10A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

All'appartamento si può accedere tramite la part. 528 sub 38, bene comune non censibile, in quanto è una corte che permette l'accesso anche agli altri appartamenti, inoltre, si può accedere anche dal giardino, corte esclusiva di pertinenza identificata al **Fg. 21 part. 528 sub 20 e sub 21**. L'appartamento ha l'affaccio, con una grande vetrata e una portafinestra su questo giardino- corte pavimentata, che consente l'accesso immediato nel Salone. Dal Salone si accede ad un wc, attualmente utilizzato come deposito, dal salone si accede ad un corridoio a cui afferiscono la cucina, il bagno, le due camere da letto e il ripostiglio/sottoscala.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico, vi è una caldaia a gas per l'acs, mentre per il riscaldamento nel salone è presente un camino a legna.

L'appartamento come già detto è conforme alle planimetrie catastali esportate e alle planimetrie rilasciate dal comune, risulta in buono stato di conservazione, come si potrà verificare dalle foto allegate. (Allegato 7A planimetrie beni pignorati ed elenco subalterni).

#### **4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Dalla documentazione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesano Sulla Marcellana (SA) il 06.02.2022, il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di Montesano Sulla Marcellana (SA) al FG. 21 Part. 528 sub 9 è stato costruito con i seguenti titoli edilizi: Licenza Edilia N. 38 del 26.06.1971 per la costruzione di un fabbricato rurale ( in allegato 8A), Concessione Edilizia n. 201/1980 non trasmesso e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 106 del 27.10.1982.

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta corrispondente urbanisticamente alle planimetrie allegate alla ultima Concessione Edilizia in sanatoria n.106 del 27.10.1982 e catastalmente alle planimetrie depositate all'agenzia del Territorio. (ALLEGATO 8A DOCUMENTAZIONE EDILIZIA)

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montesano sulla Marcellana (SA) il 06.02.2023 il terreno FG. 21 part. 528 su cui è stato costruito il fabbricato, oggetto di pignoramento ricade in Zona B - ( Edificazione Consolidata e Integrazione) secondo quanto previsto dalla Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Montesano sulla Marcellana (SA). (ALLEGATO 9A CDU)



### 4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO

In data 22.02.2023 la sottoscritta ha ritirato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico dell'esecutato. Da verifica effettuata, a carico del [REDACTED] non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari in corso, oltre la R.G.E. 09/2018 (Allegato 11A CERTIFICATO CANCELLERIA).

### 5. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza (Allegato 11A), a nome [REDACTED] non vi è nessun riscontro, per i beni pignorati nel periodo tra 01.01.1996 e il giorno 02.13.2023, si evincono le seguenti note per le trascrizioni:



#### **PIGNORAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29.01.2018 – Registro Particolare 3158 Registro Generale 3887 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.C/0 CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 38709 del 18.12.2017 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.** Immobili siti nel comune di Montesano Sulla Marcellana (SA).

<b>COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA</b>		
<b><u>NCEU</u></b>	<b><u>FG.21</u></b>	<b><u>Part. 528 SUB 9</u></b>
	<b><u>FG. 21</u></b>	<b><u>Part. 528 sub 20</u></b>
	<b><u>FG.21</u></b>	<b><u>Part. 528 sub 21</u></b>



LA PROCEDURA CONCORSALE RICORRENTE E' CREDITRICE NEI  
 CONFRONTI DEL   **DELL'IMPORTO**  
**COMPLESSIVO DI EURO 126.513,03.**  
 (ALLEGATO 12A VISURE IPOTECARIE)



**6. RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO N. 1**

L'intero compendio immobiliare è stimato per la vendita in un unico lotto, identificato con il LOTTO N. 1.

Si procederà ad una stima effettuata sul lotto 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 con caratteristiche simili, in vendita nel comune di Montesano sulla Marcellana.

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.

- A) ABITAZIONE** sito nel comune di Montesano sulla Marcellana (SA) alla Via Cesare Battisti n. 69- identificata catastalmente al N.C.E.U. **al Foglio 21 Particella 528 sub 9 \_ Categoria A/2 \_ classe 1 \_ vani 5,5 – Piano S1-T - R.C. € 187,47;**

<b>IMMOBILE 1° LOTTO</b>				
<i>Sito in Montesano sulla Marcellana (SA) CASA: NCEU al Fg. 21 Part. 528 sub. 9</i>				
<i>1) PIANO T- Sup. L. 95 mq</i>	<b>CALCOLO SUPERFICI</b>	<b>Superficie Mq lordi</b>	<b>Coefficiente Utilizzato</b>	<b>Mq di calcolo</b>
	<i>CAMERE DA LETTO, SOGGIORNO</i>	64 mq	1	64
	<i>CORRIDOIO-DISIMPEGNO</i>	6,3 mq	0,8	5,04
	<i>CUCINA&gt;10mq</i>	14 mq	0,9	12,6
	<i>BAGNO</i>	5,6 mq	0,9	5,04
	<i>BAGNO SUPPLEMENTARE</i>	4,7 mq	1	4,7
H del Piano: 3,00 m				
<i>2) PIANO S1 Sup. L.11 mq</i>	<b>CALCOLO SUPERFICI</b>	<b>Superficie Mq lordi</b>	<b>Coefficiente Utilizzato</b>	<b>Mq di comm.</b>
	<i>LOCALE CANTINA</i>	11 mq	0,2	2,2
H del Piano S1: 3,00 m				
<b>TOTALE</b>		106,00 mq		<b>93,58 mq</b>
<b>CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA</b> NCEU al Fg. 21 Part. 528 sub. 20 E sub. 21				



3) CORTE Sup. 135 mq	CALCOLO SUPERFICI		Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	N. 2 CORTI		25 mq	0,15	3,75
15% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%		110 mq	0,05	5,5	
H del Piano: 3,00 m					
<b>TOTALE</b>		135,00 mq			<b>9,25 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LOTTO</b>					<b>103,00</b>

L'immobile da un'analisi visiva, si presenta in buono stato di manutenzione, le condizioni di manutenzione anche per la struttura portante del palazzo sono buone e si presenta integra. Si accede all'appartamento dalla corte/giardino antistante la strada o dalla corte comune anche al palazzo.

Inoltre, nella corte esclusiva c'è la possibilità di posteggiare anche n. 2 macchine. L'appartamento è ben illuminato ed esposto interamente a sud-est con una corte antistante pavimentata e lambita da aiuole.

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2022, il valore medio per gli immobili di tipo residenziale è pari a €675,00. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella medesima via e zone limitrofe, con metraquadrature, destinazione d'uso e caratteristiche simili, il valore è pari in media a 1200€.

Le agenzie prese come riferimento sono la REMAX in Salerno Corso Garibaldi n.185, ASTASY POINT associato FIMAA, HOMEPAL Sito web.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	740	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	700	L	2	2,5	L
Box	NORMALE	385	570	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	640	810	L	2,5	3	L

La sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile il valore medio di mercato pari a **1000,00 €/mq**, ritenendo, il fatto che l'immobile sia regolarmente locato, una possibilità di rendita e non necessariamente penalizzante, per l'indisponibilità immediata dell'immobile.

Il prezzo di vendita è calcolato per un totale di  $1000 \text{ €} \times 103 \text{ mq} = \text{€ } 103000,00$ .

**In conclusione, il valore stimato definitivo che si pone a base d'asta per il LOTTO N.1 si definisce pari a €103000,00 (centotremila/00).**

## RIEPILOGO DI STIMA

COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (PZ)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



➤ **LOTTO N.1 base d'asta €103000,00 (tremilacinquecento/00);**

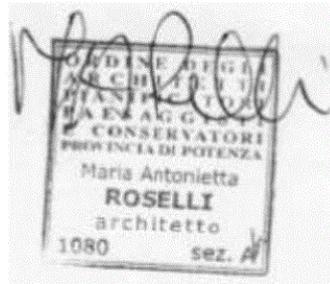
Per il corretto trasferimento, nei successivi atti di vendita dei beni pignorati, restano da ottemperare, a livello catastale, la cancellazione delle particelle riportate al Catasto terreni, come meglio specificato nel paragrafo 4.1.

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

Trecchina, 03.03.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il CTU  
Arch. Maria Antonietta Roselli



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

