



TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ) ex Tribunale di Sala Consilina (SA)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA D'UFFICIO N. 76/2011 R.G.E.

G.E. dott. De Piano Aniello Maria

contro: [REDACTED]

promossa da: [REDACTED]



Immobili oggetto di pignoramento:	n. 1 unità immobiliare costituita da:
1	<u>Appartamento</u> (proprietà 1/1) Teggiano (SA) via Processione, snc NCEU F. 35 p. 160 sub 3 piano T-1 cat. A/2, cl. 5 – 7 vani
2	<u>Commerciale</u> (proprietà 1/1) Teggiano (SA) via Processione, snc NCEU F. 35 p. 160 sub 2 piano T cat. C/1, cl. 6 - 119 mq
3	<u>Bene comune</u> Teggiano (SA) via Processione, snc NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T



C.T.U.

ARCH. AMALIA BEVILACQUA

21/04/2021



INDICE**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Controlli preliminari: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 comma secondo cpc

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Quesito 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

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

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

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

Quesito 9: verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

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

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

Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni

Quesito 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Quesito 14: acquisire la certificazione di stato civile, dall'ufficio anagrafe e dalla Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

ALLEGATI

1. accettazione incarico e quesiti
2. certificazione notarile
3. visura attuale e storica dell'appartamento F. 35 p. 160 sub 3 e planimetria catastale
4. visura attuale e storica del locale commerciale F. 35 p. 160 sub 2 e planimetria catastale
5. visura attuale e storica del bene comune F. 35 p. 160 sub 1
6. estratto di nascita (certificati di stato civile)
7. estratto dell'atto di matrimonio
8. atto di pignoramento
9. atto di donazione F 35 p 160
10. visure catastali storiche dei terreni donati F.35 p. 160 e p. 649
11. visura per nota 36.1/1981 e 36.2/1981
12. Concessione Edilizia 981/80
13. inquadramento territoriale
14. sovrapposizione catasto a foto satellitare stato attuale
15. visura catastale storica terreni F. 35 p. 210 parte del lotto edificatorio

16. CDU rilasciato il 8/07/2020
17. mappa catastale attuale 2021
18. atto di donazione F 35 p 210
19. sovrapposizione lotto originario al catasto attuale
20. mappa catastale al 2011
21. rilievo bene comune, piano terra, piano primo e soffitta
22. album fotografico
23. sovrapposizione catastale/stato di fatto
24. perizia giurata anno 1989
25. concessione edilizia 1954/90
26. permesso a costruire in sanatoria 10840/2016
27. SCIA agibilità 9147/2017
28. sovrapposizione stato reale e progetto consentito
29. contratto di locazione immobile Lotto 2
30. ispezione ipotecaria
31. mercato immobiliare
32. valori OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari
33. certificato attestante la data di nascita dell'esecutata
34. certificato di residenza storico
35. stato di famiglia
36. verbale di sopralluogo



TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura n° 76/2011 R.G.E.



All' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria, il 03/06/2020 il G.E. Dott. De Piano Aniello Maria nominava la sottoscritta arch. Amalia Bevilacqua, con studio in Sapri alla Via Villa Comunale 24, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n°3084, come consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito, come da verbale del 12/06/2020, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, nella procedura esecutiva n°76/2011. Sempre in data 3/06/2020, con separato decreto, il G.E. fissava l'udienza per il 22/09/2021 e mi invitava a procedere alla valutazione dei beni immobili pignorati a partire dalla data 15/09/2020.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

(Quesiti *Allegato 1*)

Controlli preliminari: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 comma secondo cpc

In primo luogo il creditore procedente **ha depositato** la certificazione notarile (*Allegato 2*). **La certificazione risale al ventennio anteriore** alla data di trascrizione del pignoramento per tutte le parti che storicamente costituiscono il bene.

in secondo luogo il creditore procedente **non ha depositato l'estratto catastale**, ho provveduto quindi al deposito delle visure catastali, da cui si evince lo stato attuale e storico, di tutte le parti che compongono l'immobile (*Allegati 3,4,5*). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;

in terzo luogo il creditore procedente **non ha depositato:**

- **il certificato di stato civile dell'esecutata**, ho provveduto all'acquisizione (*Allegato 6*).
- **il certificato di matrimonio** contratto tra l'esecutata e il sig. [REDACTED]. Ho provveduto ad acquisirlo e dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Teggiano (SA) si evince che in data 30/09/1979, in Teggiano, hanno contratto matrimonio in comunione dei beni (*Allegato 7*).

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali pignorati:

- proprietà dell'intero immobile l'esecutata [REDACTED], in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]

[REDACTED] Risulta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (*Allegato 8*) e quello di titolarità dell'atto di donazione (*Allegato 9*).

Bene oggetto del pignoramento in catasto al N.C.E.U. del comune di Teggiano, costituito da:

- appartamento F.35 part. 160 sub 3, via Processione snc, piano T-1;



- locale commerciale F.35 part. 160 sub 2, via Processione snc, piano T;
- bene comune non censibile F.35 part. 160 sub 1, via Processione snc, piano T.

Si riscontrano “difformità formali”:

- dei dati relativi alla data di nascita dell'esecutata cosa evidenziata già nell'atto di pignoramento (*Allegato 8*) mentre nelle visure catastali (*Allegati 3,4*) risulta essere nata erroneamente il 26/08/1960. L'incongruenza è stata già evidenziata accertata anche dal precedente CTU che da indagine all'ufficio anagrafe del Comune di Teggiano ha potuto appurare che l'unica persona nata ad agosto del 1960 con nome [REDACTED]
- risulta una discordanza la consistenza della particella 160, già messa in evidenza nel certificato notarile (*Allegato 2, pag 3*), tra quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene e quanto riportato nello storico del catasto terreni (*Allegato 10*). Avendo riscontrato degli sfasamenti temporali nelle trascrizioni catastali per ricavare la consistenza catastale della particella 160, al momento della donazione, vanno fatte delle considerazioni:
 - precedentemente alla donazione **la particella 160 di 21.00 are (2100mq) veniva variata con nota 36_2 del 1981 e data in atti del 23/10/1995 (*Allegato 11*)**; un frazionamento che ha portato alla creazione della particella 648 di 5.25 are;
 - A ciò va fatto notare che nel periodo tra il 1981 e il 1995 **si interpone un altro frazionamento, in data 15/09/1995** che porta alla creazione delle particelle 701 dalla particella 160 e 702 dalla particella 210. Da quanto esposto si deduce che la rappresentazione riporta graficamente i beni donati nell'atto del 1981 quindi **andando a contabilizzare quanto avrebbero dovuto misurare al momento dell'atto di donazione** si ottiene:
 - per la particella 160 al 1981 $(2100-525)= 1575 \text{ mq}$

Dalle considerazioni fin'ora esposte **possiamo dire che il dato discorde è tra 9.84 are dichiarate nell'atto di donazione e 15.87 are nei dati catastali**. Dalla misurazione della particella 160 su catasto digitale di Salerno, tramite strumentazione GIS, risulta una misura di 1025.45 are (1025,45 mq), misurando invece il lotto dalla mappa catastale cartacea del 1/04/1980 (*Allegato 12*) la misura è pari a 1792.85 are (1792,85 mq). Quindi la discordanza delle misure può essere ricondotta a errori di rappresentazione grafica o di errori nel trasferimento dei dati al catasto visti anche i ritardi nel deposito degli atti.

Individuazione del bene pignorato il bene pignorato viene inquadrato territorialmente su carta IGM 1:25.000 (*Allegato 13*) dalla quale si evince la localizzazione decentrata rispetto al centro storico di Teggiano, da cui dista circa 5 km e la posizione rispetto all'autostrada A3 da cui dista circa 8 km su strada pianeggiante. Il bene viene inquadrato attraverso la sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare del territorio (*Allegato 14*) con rappresentazione grafica in scala 1:1.000.



Stralcio situazione attuale

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

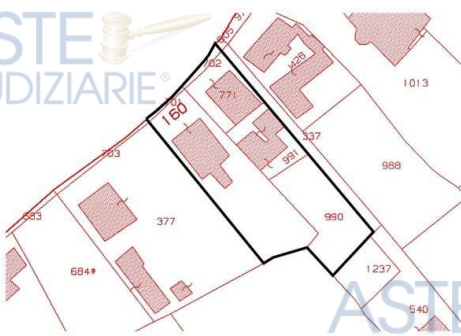
Ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti, a ritroso di vent'anni, dalla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data 28/09/2011 per il bene oggetto di pignoramento come descritto al

quesito1. Nei vent'anni antecedenti al pignoramento risulta un unico passaggio di proprietà di un terreno su cui ora è edificato il bene pignorato:

- **anno 1981 atto di donazione** (*Allegato 9*) in data 22/12/1981 veniva donato un terreno, identificato al catasto dei terreni al F. 35 p. 160 e p. 649 alla signora [REDACTED] (piena proprietà, coniugata in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni), dalla madre [REDACTED] in virtù dell'atto per Notaio Pietro Romanelli di Sassano, del 23/11/1981, trascritto a Sala Consilina il 14/12/1981 ai nn. 1778.

Posso dichiarare che il terreno oggetto di donazione corrisponde a quello su cui ricade il bene pignorato, come meglio indicato di seguito. Si evidenzia che nell'atto di donazione non si fa riferimento a opere edilizie realizzate o in costruzione.

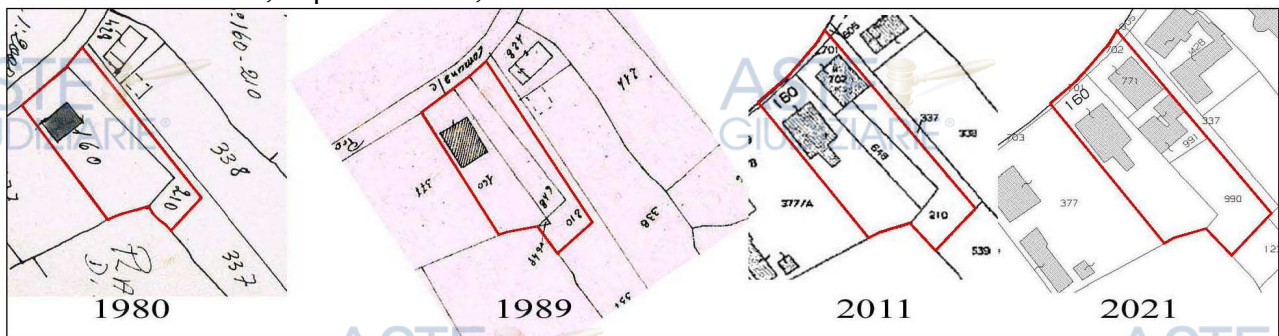
Essendo il **bene pignorato un fabbricato** passo, come richiesto da GE, alla specifica identificazione delle particelle originarie in cui insiste. La Concessione Edilizia n° 981/82 (*Allegato 12*), richiesta a nome dei genitori dell'esecutata, [REDACTED] e [REDACTED] che ha originato il fabbricato faceva riferimento a un lotto insistente sulle particelle 160 e 210 al foglio 35 del catasto terreni, ora modificato.



La provenienza del terreno di cui al F. 35 p. 160 è già stata descritta e fa riferimento all'atto di donazione (*Allegato 9*) mentre **la provenienza del terreno di cui al F. 35 p. 210 perviene da atto di donazione del 23/11/1995** prot. SA0000698 reg. gen 32779 reg. part. 26224 del notaio Tortorella Carlo di Lagonegro (*Allegato 18*).

Il lotto originario attualmente è in parte stato soppresso dando origine a nuove particelle catastali, per maggiore comprensione si riporta graficamente il confronto tra la situazione originaria e quella attuale: viene evidenziato in nero il perimetro del lotto originario e sovrapposto al catasto attuale colorato in rosso (*Allegato 19*).

Vengono di seguito rappresentati e descritti i passaggi dalla situazione originaria, del lotto oggetto di intervento edilizio, a quella attuale,.



Stralcio della **mappa catastale del 1980** (*Allegato 12*), allegata alla richiesta di Concessione Edilizia n° 981 del 1/04/1980 (l'edificio segnato è quello del relativo progetto). Da visura storica al catasto terreni, si ricava che la consistenza del bene era:

- la particella 160 era pari a 2100 mq (*Allegato 10*);
- la particella 210 era pari a 508 mq (*Allegato 15*).

Quindi dalle visure catastali storiche deriva che **il lotto indicato per l'edificazione aveva una misura di 2608 mq.**

Stralcio della **mappa catastale del 1989**, allegata al CDU richiesto dalla scrivente all'UTC il 8/07/2021 (*Allegato 16*). La situazione catastale risulta **variata con note 36_1 e 2 del 1981 e data in atti del 23/10/1995** (*Allegato 11*), un frazionamento che ha portato alla creazione:

- dalla particella 210 la particella 649;
- dalla particella 160 la particella 648, già descritta al punto 1.

La suddivisione catastale qui rappresentata doveva essere la stessa del momento della donazione del 1981, della presenza dell'edificio si ha agli atti dall'anno 1989 anche se non accatastato, come verrà successivamente spiegato.

Stralcio della **mappa catastale del 2011** (*Allegato 20*) il lotto edificatorio della Concessione Edilizia 981/82 viene **frazionato ulteriormente**:

- dalla **particella 160** (*Allegato 10*) verrà realizzata la particella 701 il 15/09/1995, per poi passare al catasto urbano in data 26/09/2001;
- dalla **particella 210** (*Allegato 15*) verrà realizzata la particella 702 il 15/09/1995, la particella 771 l'11/06/2003 ed infine soppressa per fusione con la particella 648 il 12/01/2007 (non ancora seganto nella mappa 2011);

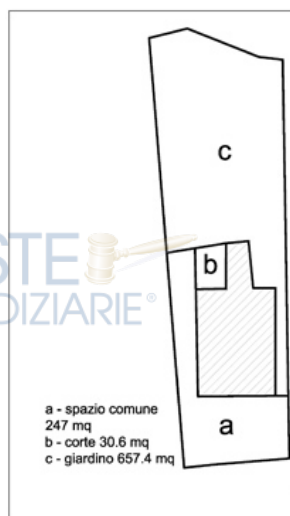
In data 12/03/2002 la particella 160 passa al catasto dei fabbricati suddivisa in sub 1,2,3 (*Allegato 10*).

Stralcio della **mappa catastale del 2021** (*Allegato 17*) dal frazionamento e fusione delle particelle derivate dalle 160 e 210 il lotto edificatorio della Concessione Edilizia 981/82 risulta infine suddiviso nelle seguenti particelle: 160, 701, 702, 771, 991, 990 dove in alcune di queste gravano nuove edificazioni.

In conclusione dichiaro che si tratta dello stesso bene oggetto di pignoramento.

Dall'elenco sintetico delle formalità non si evince nessun altro vincolo gravante sul bene pignorato (*Allegato 30*), vedi risposta al quesito n° 8.

Sulla base delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati giungo alla conclusione che il bene andrà venduto in lotti così definiti:



LOTTO COMUNE

Immobile sito in Teggiano (SA) via Processione, snc costituito da:
spazio esterno, parte dell'immobile identificato al NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T.

Confinante:

- a nord-ovest con la strada comunale via Processione;
- a nord-est con le particelle 771, 991;
- a sud con il fabbricato oggetto di pignoramento;
- a sud-ovest con la particella 377.

L'immobile sarà frazionato in tre parti così come indicate nella mappa elaborata (*Allegato 21*) di cui si riportano i dati:

- parte a) pari a 247,1 mq che resterà a uso comune dei due lotti;
- parte b) pari a 30,6 mq che sarà accorpata al lotto 2;
- parte c) pari a 657,4 mq che sarà accorpata al lotto 1.

LOTTO 1

Immobile sito in Teggiano (SA) via Processione, snc costituito da:

appartamento, NCEU F. 35 p. 160 sub 3 piano T-1 cat. A/2, cl. 5. Superficie netta pari a 136,5 mq. Al piano terra confinante con stessa ditta, al piano primo senza confinanti;

soffitta, non censita sovrastante l'appartamento. Superficie netta pari a 148,6 mq;

giardino, parte di NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T. Superficie netta pari a 657,4 mq;

lotto comune, parte di NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T. Superficie netta pari a 247,1 mq;

LOTTO 2

Immobile sito in Teggiano (SA) via Processione, snc costituito da:

locale commerciale, NCEU F. 35 p. 160 sub 2 piano T-1 cat. C/1, cl. 6. Superficie netta pari a 158,48 mq. Confinante con stessa ditta;

corte, parte di NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T. Superficie netta pari a 30,6 mq;

lotto comune, parte di NCEU F. 35 p. 160 sub 1 piano T. Superficie netta pari a 247,1 mq.

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

Il bene pignorato ricade in un lotto ubicato nel Comune di Teggiano (SA) alla via Processione, snc in zona periferica rispetto al centro storico, dal quale dista circa 5 km, e a una distanza di circa 10 Km dall'ingresso dell'autostrada A2. La parte esterna all'edificio costituisce pertinenza comune ai due immobili di cui al catasto sub 2 e 3, orientata sul lato nord-ovest del lotto, presenta un'area asfaltata adibita a parcheggio, separato tramite una siepe dal marciapiede su cui si affacciano le serrande dei locali al piano terra e l'ingresso al vano scala che porta al piano superiore. Una parte di questa area affianca l'edificio sul lato a nord-est, conducendo alla corte del lotto 2 e al giardino del lotto 1. Si riportano le viste fotografiche principali estrapolate dall'album fotografico (*Allegato 22*).

Questa configurazione del lotto comune presuppone una nuova divisione catastale del bene ora identificato al F 35 p 160 sub 1, ai fini della vendita sarà quindi necessario comunicare la variazione all'Agenzia delle Entrate.



vista NORD - EST



vista NORD - OVEST



vista NORD-

LOTTO 1

E' costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato in un edificio realizzato in C.A., tamponatura in laterizio, intonacato solo sulla facciata lato strada, solai in laterocemento e copertura realizzata in travi lignee e manto in laterizio. Come indicato nel certificato rilasciato dal UTC (*Allegato 16*) l'edificio è realizzato con Concessione Edilizia 981/82. L'ingresso all'appartamento avviene tramite il portone posto sul lato prospiciente la via Processione, l'ingresso è un vestibolo dove, tramite una scala in C.A. si accede al primo piano dove si sviluppa tutto l'appartamento; nel vestibolo si trova una porta dalla quale si può accedere al locale commerciale. Salendo le scale sul pianerottolo si affaccia la porta d'ingresso all'appartamento e la porta d'ingresso alla soffitta. L'appartamento è costituito da un ampio corridoio su cui si affacciano 4 camere, una sala pranzo, una cucina, un bagno, due balconi lato sud e una balconata lato nord, dignitosamente rifinito e si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento avviene tramite termostufa posizionata nella cucina del locale commerciale, la produzione di ACS avviene tramite scaldabagno



vista SUD - EST

Architetto AMALIA BEVILACQUA – CTU RGE 76/2011 Tribunale di Lagonegro (PZ)

elettrico posto nel bagno dell'appartamento. L'immobile non possiede l'attestato di prestazione energetica. Dal pianerottolo del primo piano si accede alla soffitta, locale lasciato allo stato grezzo e adibito a deposito. Di pertinenza di questo lotto è il giardino posto sud-est dell'edificio, non direttamente collegato e accessibile dalla parte comune; attualmente è coltivato a vigna. Al momento del sopralluogo (*Allegato 36*) l'appartamento era occupato dall'esecutata.

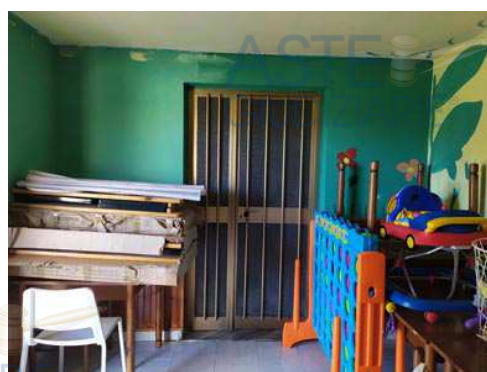


LOTTO 2

E' costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio realizzato in C.A., tamponatura in blocchi di calcestruzzo, intonacato solo sulla facciata lato strada, solai in laterocemento e copertura realizzata in travature lignee e manto in laterizio. Come indicato nel certificato rilasciato dal UTC (*Allegato 16*) l'edificio è realizzato con Concessione Edilizia 981/82. L'ingresso al locale commerciale avviene dalla via Processione tramite le porte dei finestrone vetrati tamponano la facciata nord, inoltre è possibile accedere al locale tramite la porta situata nell'ingresso al PT del Lotto 1. Entrando dalla strada, dalla vetrina a sinistra, si accede a una prima stanza da dove si ha poi accesso alla sala più grande, qui si affacciano i bagni, la cucina e una finestra, per il passaggio dei cibi, collegata all'ambiente adibito a forno. Nella cucina, in disuso, è attualmente posizionato l'impianto termico a servizio dell'appartamento del lotto 1. Dalla cucina, tramite un portoncino, si accede a un ambiente realizzato senza autorizzazione edilizia e non sanabile, quindi da abbattere per ripristinare lo spazio aperto a servizio del lotto 2. Dallo spazio non sanabile si accede all'ambiente del forno e al lotto comune. Il piano terra è dato in locazione da un'associazione. Le condizioni di manutenzione sono buone, esteticamente datato ma dignitoso.

Architetto AMALIA BEVILACQUA – CTU RGE 76/2011 Tribunale di Lagonegro (PZ)

Di pertinenza di questo lotto sono la corte (da ripristinare abbattendo il disimpegno) direttamente collegata all'immobile e accessibile anche dallo spazio comune.



Calcolo delle SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono misurate al lordo di tutte le murature (*Allegato 21*):

Lotto 1:

al PT vano scala 12,8 mq

al P1 K=20,3 mq; B=5,6 mq; S=24,6 mq; C1=11,1 mq; C2=13,6 ma; C3=18,9 mq; C4=23 mq;

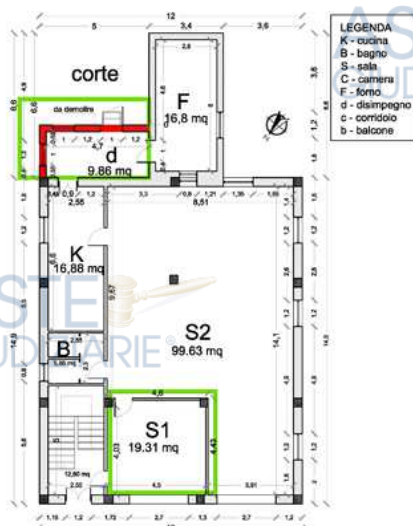
d=19,4; **Totale: 136,5 mq**

Pertinenze: vano scala 12,8 ma; soffitta 148,6 mq e giardino 657,4 mq

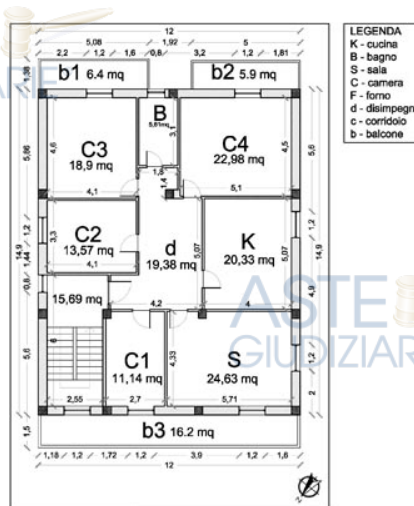
Lotto 2:

al PT S1=19,31 mq; S2=99,63 mq; B=5,86 mq; K=19,31 mq; F=16,8 mq. **Totale: 158,5 mq**

Pertinenze: corte 30,6 mq (da demolire d = 9,861 mq)



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Soffitta

Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1 Per il calcolo delle superfici commerciali mi sono avvalsa delle definizioni del Manuale Banca dati OMI, facendo riferimento al capitolo dedicato a unità immobiliari parte di un edificio. La misurazione è quindi fatta calcolando le superfici, dell'appartamento e delle pertinenze di servizio (la soffitta), comprensive dei muri interni e dei muri perimetrali (questi ultimi considerati

Lotto 1	Area	coeff. Omeg	SC
appartamento	178,8		178,80
balconi	31,5	0,3+0,1	8,15
soffitta	167	0,25	41,75
giardino	657,4	0,25	164,35
bene comune	247,1		
Superficie commerciale mq			393

per la metà dello spessore se confinanti con parti comuni o altra unità immobiliare). Per quanto riguarda le pertinenze ornamentali (i balconi) la misurazione è stata fatta a filo del perimetro della superficie d'ingombro. Sono poi stati applicati i rispettivi coefficienti di omogenizzazione, come stabiliti dal DPR 138/98. I dati ottenuti sono stati sintetizzati nello schema che segue.

LOTTO 2 Per il calcolo delle superfici commerciali mi sono avvalsa delle definizioni del Manuale Banca dati OMI, facendo riferimento al capitolo dedicato a unità immobiliari parte di un edificio che indica anche le destinazioni d'uso terziario e/o commerciale. La misurazione è quindi fatta calcolando le superfici, dell'appartamento e delle pertinenze di servizio (la soffitta), comprensive dei muri interni e dei muri perimetrali (questi ultimi considerati per la metà dello spessore se confinanti con parti comuni o altra unità immobiliare). Per quanto riguarda le pertinenze ornamentali (i balconi) la misurazione è stata fatta a filo del perimetro della superficie d'ingombro.

Lotto 2	Area	coeff. Omeg	SC
commerciale	184,8		184,80
corte	30,6	0,2	6,12
bene comune	247,1		
Superficie commerciale mq			191

Sono poi stati applicati i rispettivi coefficienti di omogenizzazione, come stabiliti dal DPR 138/98. I dati ottenuti sono stati sintetizzati nello schema che segue.

Finiture degli immobili

Gli immobili fanno parte di un fabbricato in cemento armato, tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura in travature lignee con sovrastante manto in laterizio e intonacato solo sulla facciata lato strada. Le rifiniture sono realizzate con elementi commerciali e poco armoniosi.

LOTTO 1

Il portone d'ingresso al vano scala è in legno a doppia anta, le finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, sanitari e porte interne datate, parapetti dei balconi in blocchetti di calcestruzzo e colonnine. Gli impianti elettrico, idrosanitario, e di riscaldamento sono datati ma completi di ogni componente e comunque funzionanti.

La soffitta, di pertinenza esclusiva, non è direttamente collegata all'appartamento.

In sintesi:

- altezze utili: appartamento 2,70 m. Soffitta altezza intradosso della gronda 0,7 m, altezza intradosso del colmo 2,8 m;
- pavimentazione interna con piastrelle a quadroni 20x20 cm;
- rivestimenti del servizio igienico in piastrelle 20x20 cm per un'altezza di 2,4 m;
- pareti intonacate a idropittura;
- infissi in legno a vetro singolo con apertura ad anta;
- porte interne in legno tamburato;
- portone d'ingresso in legno a due ante;
- impianto elettrico sottotraccia;
- termocamino per il riscaldamento e scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- l'orientamento e il grado di luminosità sono sufficienti per ciascuno degli ambienti interni;

- la soffitta si trova al grezzo di costruzione.

Si elencano qui di seguito **le principali caratteristiche interne e di finitura** dell'immobile, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata, riassumendole nella seguente tabella delle finiture, confronta album fotografico degli interni (*Allegato 17*):

stanza	pavimenti	Rivestimenti	intonaco	Serramenti/infissi
salone	normali		normali	Legno/vetro singolo
cucina	normali	normali	normali	Legno/vetro singolo
corridoio/disimpegno	normali		normali	-
camere	normali		normali	Legno/vetro singolo
bagno	normali	normali	normali	Legno/vetro singolo
balcone	normali		assente	-
soffitta	assente		assente	-

DI PREGIO: materiali di livello superiore rispetto alla destinazione d'uso, con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera.

Tabella: DOTAZIONE D'IMPIANTI E LIVELLO MANUTENTIVO

	dotazione	Livello manutentivo
Idrico/sanitario	sì	buono
elettrico	sì	buono
gas	sì	buono
telefonico	-	-
riscaldamento	sì	buono
condizionamento	-	-
Impianto citofono	sì	sufficiente
Impianto videocitofono	no	
Allarme/antintrusione	no	

LOTTO 2

Le sala S1 e S2 hanno una vetrata a tutta altezza, con infisso in alluminio anodizzato, sul lato prospiciente la strada in cui si aprono le porte d'accesso; le pareti che le separano sono in cartongesso. La Sala 2 di grandi dimensioni è ingombra dai pilastri strutturali dell'edificio, ha finestre in legno a un solo vetro sul lato nord-ovest e nord-est un'apertura verso il locale del forno, per consentire il passaggio dei viveri quando era adibita a attività di ristorazione.

Il bagno è organizzato in antibagno e due servizi igienici separati da tramezzi in legno. La cucina è utilizzata a deposito e ospita la termostufa a uso del piano primo, lo stato di manutenzione non è cattivo anche se il disuso mostra i primi segni di degrado, facilmente risolvibili; ha una finestra in legno con vetro singolo e un portoncino a due ante in legno. Il locale di disimpegno ha due finestre, una porta finestra verso l'esterno e un portoncino verso il locale del forno, tutti gli infissi sono in alluminio anodizzato a un solo vetro. Il soffitto del disimpegno presenta punti di umidità da condensa agli angoli della muratura verso l'esterno. Il locale del forno ha un forno a legna, il rivestimento verticale è piastrellato, è presente una finestra con infisso in alluminio anodizzato a vetro singolo.

Uscendo dal disimpegno si trova una zona coperta, realizzata con struttura in profilati in ferro con sovrastante lamiera in materiale plastico che copre anche il solaio del disimpegno. Il disimpegno e

la parte coperta hanno un aspetto di alto degrado estetico. L'orto è ben tenuto e coltivato a vigna, non possiede recinzioni, sono presenti delle strutture di piccole dimensioni probabilmente per il ricovero degli animali.

In sintesi:

- altezze utili: S1, S2, bagno, cucina 3,4 m; disimpegno 2,4 m; stanza del forno spiovente a una falda altezza max 3,2 m altezza minima 2,8 m;
- pavimentazione interna con piastrelle a quadroni 20x20 cm;
- rivestimenti del servizio igienico, della cucina e del forno in piastrelle 20x20 cm per un'altezza di 2,4 m;
- pareti intonacate a idropittura;
- infissi in legno a vetro singolo con apertura ad anta nella S2 e cucina;
- infissi in alluminio a vetro singolo con apertura ad anta nel disimpegno e nel forno, vetrata a tutta altezza per S1 e S2;
- porte interne in legno tamburato;
- portone d'ingresso alla cucina in legno a due ante, portoni in alluminio anodizzato e vetro zigrinato per l'ingresso dal giardino al disimpegno e l'ingresso dal disimpegno alla stanza del forno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- l'orientamento e il grado di luminosità sono sufficienti per ciascuno degli ambienti interni.

Si elencano qui di seguito **le principali caratteristiche interne e di finitura** dell'immobile, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata, riassumendole nella seguente tabella delle finiture, confronta album fotografico degli interni (*Allegato 17*):

stanza	pavimenti	Rivestimenti	intonaco	Serramenti/infissi
Salone1	normali		normali	Alluminio/vetro singolo
Salone2	normali		normali	Legno/vetro singolo alluminio/vetro singolo
cucina	normali	normali	normali	Legno/vetro singolo
disimpegno	normali		normali	Alluminio/vetro singolo
Stanza Forno	normali		normali	Alluminio/vetro singolo
bagno	normali	normali	normali	-

DI PREGIO: materiali di livello superiore rispetto alla destinazione d'uso, con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera.

Tabella: DOTAZIONE D'IMPIANTI E LIVELLO MANUTENTIVO

	dotazione	Livello manutentivo
Idrico/sanitario	sì	buono
elettrico	sì	buono
gas	-	-
telefonico	-	-
riscaldamento	sì	-
condizionamento	-	-

Impianto citofono	-	-
Impianto videocitofono	no	
Allarme/antintrusione	no	

Quesito 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il **bene pignorato** costituisce due lotti composti da immobili realizzati su terreno identificato al catasto terreni di Teggiano (SA) al F. 35 p. 160 e 210, come da Concessione Edilizia (*Allegato 12*) n° 981/82 del 1/04/1980, di consistenza catastale pari a 2608 mq con ingombro solo sulla particella 160. Dal 1/04/1980, momento della richiesta di Concessione Edilizia, ad oggi le particelle indicate nella Concessione edilizia subivano le seguenti modifiche:

p. 160

variazione d'ufficio del 15/06/1995 in atti dal 23/10/1995 T. F. 35/68 (n. 13046.1/1995) (*Allegato 10*) si fraziona e costituisce la particella 701;

variazione con note 36_1 e 2 del 1981 e data in atti del 23/10/1995 (*Allegato 11*) si fraziona e costituisce la particella 648;

Tipo mappale del 26/09/2001 protocollo n. 340333 in atti dal 26/09/2001 (n. 6766.1/2001) (*Allegato 10*) si costituisce l'ente urbano;

p. 210

variazione d'ufficio del 15/06/1995 in atti dal 23/10/1995 T. F. 35/68 (n. 13046.1/1995) (*Allegato 15*) si fraziona e costituisce la particella 702;

variazione con note 36_1 e 2 del 1981 e data in atti del 23/10/1995 (*Allegato 11*) si fraziona e costituisce la particella 649;

riordino fondiario del 08/06/1994 protocollo n. 278048 in atti dal 11/06/2003 T. M. 3534/94 (n. 12638.1/1994) (*Allegato 15*) si fraziona e costituisce la particella 771;

istrumento (atto pubblico) del 23/11/1995 protocollo n. SA0000698 in atti dal 02/01/2007 donazione (istanza n° 417758/06) (n. 4847.1/1996) (*Allegato 15*) trasferimento di proprietà a favore di [REDACTED];

Tabella di variazione del 12/01/2007 protocollo n. SA0012173 in atti dal 12/01/2007 (n. 12173.1/2007) (*Allegato 15*) soppressione.

Ricostruita la storia comune del terreno di edificazione, l'identificazione catastale dei beni pignorati è la seguente:

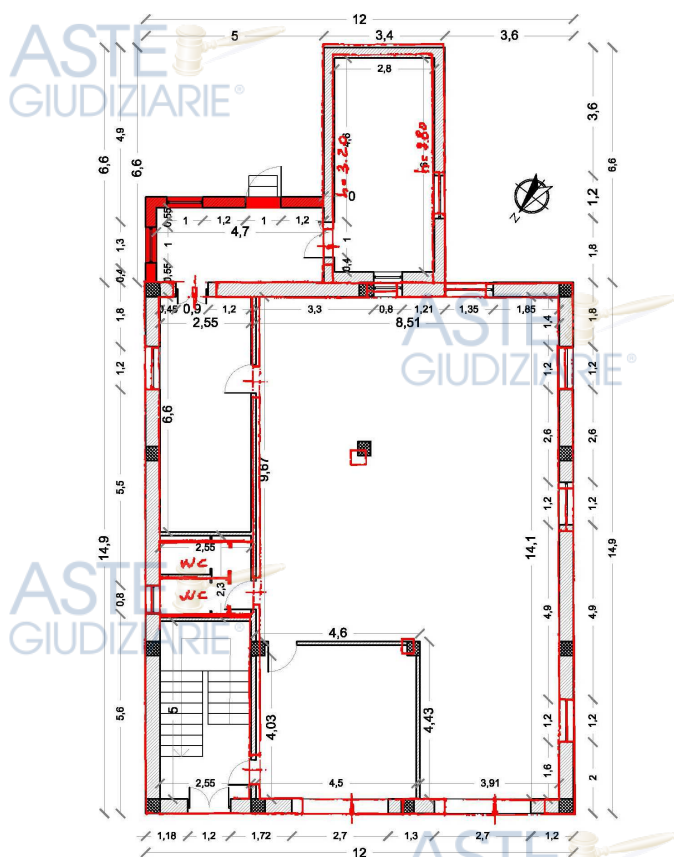
- **LOTTO 1** - F. 35 p. 160 parte della sub 1 (*Allegato 5*) e F. 35 p. 160 sub 3 (*Allegato 3*) piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 168 mq escluse le aree scoperte 160 mq;
- **LOTTO 2** - F. 35 p. 160 parte della sub 1 (*Allegato 5*) e F. 35 p. 160 sub 2 (*Allegato 4*) piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 119 mq, superficie catastale 159 mq;
- **LOTTO COMUNE** - F. 35 p. 160 parte della sub 1 (*Allegato 5*).

la **storia catastale** dopo il passaggio a Ente Urbano è così riassumibile (*Allegati 3,4,5*):

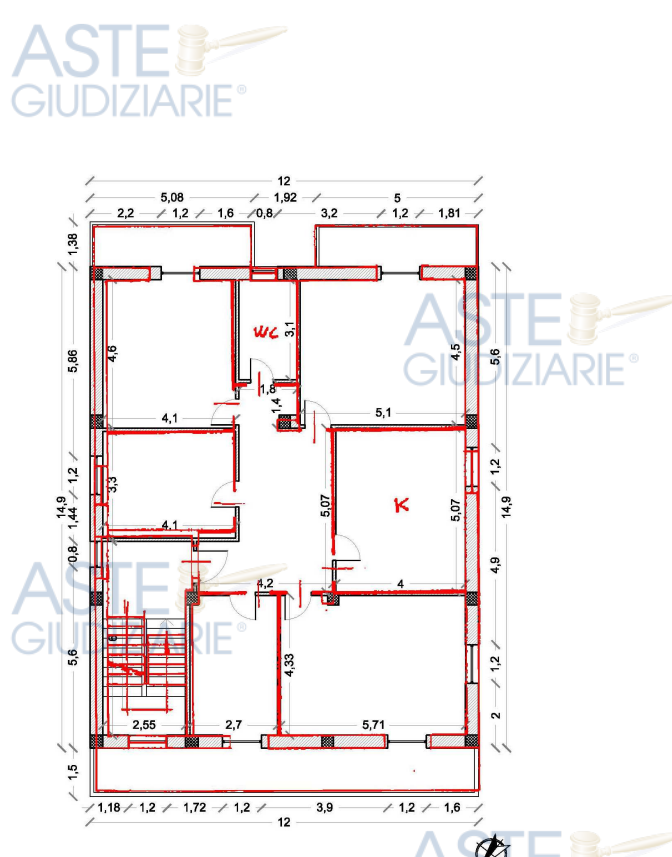
particella 160 sub 3, 2, 1

- costituzione ente urbano del 06/12/1982 in atti dal 30/06/1987 p.18/1982;
- variazione per divisione e ampliamento (n. 2630.1/2002) del 12/03/2002 prot. 91620

Alla luce di quanto esposto dichiaro che non sono intervenute variazioni in un momento successivo alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



Lotto 2 confronto stato reale e catasto



Lotto 1 confronto stato reale e catasto

Le planimetrie catastali, agli atti dell'Agenzia delle Entrate, corrispondono ai grafici di progetto dei titoli edilizi consentiti, lo stato reale del **Lotto 2** presenta **difformità** rispetto alla situazione rappresentata nella corrispondente planimetria catastale. Nella rappresentazione grafica è riportata in rosso la planimetria catastale e in nero il rilievo dello stato di fatto (*Allegato 21*) da cui si evince che:

il disimpegno, evidenziato con un muro campito di rosso, è realizzato in difformità dal progetto; la grande sala è stata suddivisa in due ambienti di diversa grandezza.

LOTTO 1 NCEU F. 35 p. 160 sub 3	<u>Appartamento</u>
Pertinenze	Di ornamento: 3 balconi Di servizio: 1 soffitta
Indirizzo	Teggiano (SA) via Processione, snc
Corrispondenza dati	Rispondenza formale tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.
Planimetria catastale	Conferme allo stato di fatto dei luoghi
Variazioni successive all'atto	Nulla
Parti comuni	NCEU F. 35 part. 160 sub 1 parcheggio
Parti condominiali	no

LOTTO 2 NCEU F. 35 p. 160 sub 2	<u>Locale commerciale</u>
pertinenze	Di servizio: orto
indirizzo	Teggiano (SA) via Processione, snc
Corrispondenza dati	Rispondenza formale tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.
planimetria catastale	Difforme allo stato di fatto dei luoghi
Variazioni successive all'atto	Nulla
Parti comuni	NCEU F. 35 part. 160 sub 1 parcheggio
Parti condominiali	no

Quesito 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**LOTTO 1**

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Teggiano (SA) alla via Processione snc, piano PT e P1; composto da salone, cucina con camino, 1 bagni, 4 camere da letto, un corridoio, 3 balconi, parcheggio all'aperto e giardino. L'appartamento al PT confina con altra proprietà F. 35 p 160 sub 2, al PT non ha confinanti. L'appartamento è riportato al C.F. del Comune di Teggiano (SA) al foglio 35, p.la 160 sub 3, il giardino e il parcheggio al foglio 35 p.la 160 sub 1 da frazionare.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n° 981 del 1/04/1980, cui è conforme lo stato dei luoghi. **PREZZO BASE euro 148.000 €**

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Teggiano (SA) alla via Processione snc, piano PT; composto da sala, salone, cucina, ambiente con forno, 2 bagni con antibagno, volume di disimpegno da demolire e realizzare una corte, parcheggio all'aperto. L'immobile confina con F. 35 p. 771,991,337.

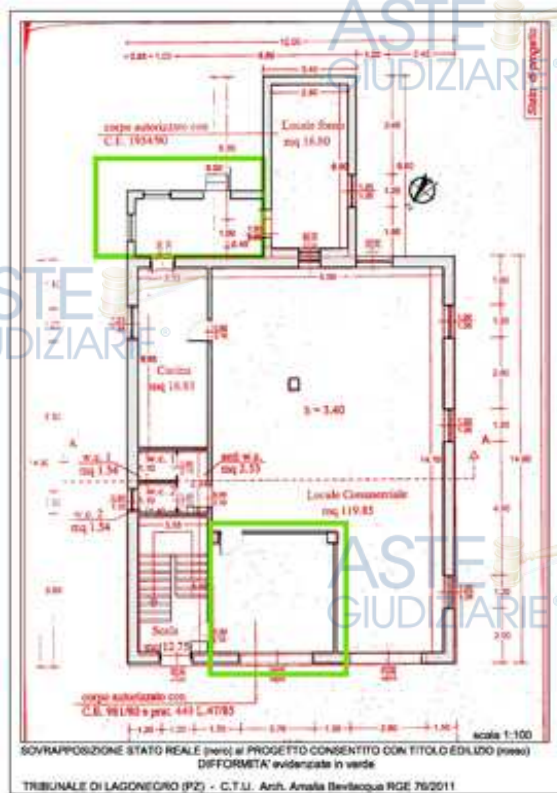
L'immobile è riportato al C.F. del Comune di Teggiano (SA) al foglio 35, p.la 160 sub 3, la corte e il parcheggio al foglio 35 p.la 160 sub 1 da frazionare. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n° 981 del 1/04/1980 per il fabbricato principale e concessione edilizia n° 1954/90 del 10/10/1990 per l'ambiente adibito a forno. **PREZZO BASE euro 78.000 €**

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

Atti autorizzativi:

- il corpo principale dell'edificio, costituito da 3 piani fuori terra (PT, P1 e soffitta), di forma quadrangolare è stato realizzato con **Concessione Edilizia 981/80** richiesta in data 7/01/1980 e rilasciata in data 1/04/1980 (*Allegato 12*) ai coniugi [REDACTED], genitori dell'esecutata. Nel 1982 [REDACTED] diveniva proprietaria dell'immobile, non vi sono documenti che attestino la fine dei lavori e/o il collaudo ma in data 1/07/1989 l'edificio risultava concluso come da perizia giurata a nome del geometra [REDACTED] (*Allegato 24*);
- ampliamento con **Concessione Edilizia n. 1954/90** richiesta in data 10/10/1990 e rilasciata il 20/12/1990 per la realizzazione di una pertinenza da adibire a forno (*Allegato 25*);

- relativamente al corpo del fabbricato più vecchio vengono sanate difformità relative al posizionamento delle scala, divisioni interne, posizionamento delle finestre e cambio della destinazione d'uso del piano terra, da rurale a commerciale con **Permesso di Costruire in sanatoria** prot. 10840 del 12/12/2016 (*Allegato 26*);
- **SCIA di agibilità** prot. 9147 del 27/10/2017 (*Allegato 27*)
- restano fuori dai titoli edilizi autorizzati le opere evidenziate in verde nella planimetria (*Allegato 28*), riportata di seguito:



a) realizzazione di un vano di passaggio tra la cucina e l'ambiente del forno, non sanabile, consistenza pari a superficie lorda 12 mq, volume 28,8 mc. L'immobile staticamente costituisce corpo a sé quindi può essere demolito senza compromettere la stabilità dell'immobile regolare;

- **costi per l'eliminazione delle difformità è quantificata in 10.000 €** comprensive della demolizione della muratura, pari a 5 mc, smontaggio della tettoia, smaltimento in discarica, ripristino dei luoghi e spese tecniche.

b) divisione interna della sala grande, realizzata con tramezzature in cartongesso facilmente asportabili. I lavori sono consentiti come edilizia libera art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa comunicazione all'UTC.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico, in virtù della tipologia del bene stesso diversa da quella terriera.

L'immobile non costituisce condominio quindi vi sono spese condominiali non pagate e/o deliberate.

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

L'immobile di cui al LOTTO 1 è nel pieno possesso della debitrice esecutata [REDACTED] ivi residente.

L'immobile di cui al LOTTO 2, compreso il bene comune censito al F. 35 p. 160 sub 1 è dato in locazione all'associazione [REDACTED] con contratto stipulato in data 01/11/2018 che prevede una locazione annuale con tacito rinnovo per un massimo di due anni Il prezzo pattuito è di un canone mensile pari a 70€ (*Allegato 29*).

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

Alla data 11/04/2021 come da ispezione ipotecaria (*Allegato 30*) svolta a nome dell'esecutata come nata il 25/08/1960 che, erroneamente, come nata il 26/08/1960 il bene risulta libero da vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente, al contrario dovrà essere ordinata dal G.E., al momento della vendita, la cancellazione delle seguenti formalità:

Iscrizioni

- del 07/06/1996 n° Registro Particolare 1665 – Registro Generale 13544 – Pubblico Ufficiale Maria D'Alessio Repertorio 4667 del 06/06/1996: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- del 21/06/1997 n° Registro Particolare 2006 – Registro Generale 17199 – Pubblico Ufficiale Maria D'Alessio Repertorio 6280 del 20/06/1997: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- del 19/08/2005 n° Registro Particolare 9569 – Registro Generale 40918 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Sala Consilina Repertorio 139/2005 del 13/11/2004: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- del 26/10/2011 n° Registro Particolare 31139 – Registro Generale 40526 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Sala Consilina Repertorio 602/2011 del 31/08/2011: Atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Difformità urbanistico-edilizie
- le difformità urbanistiche saranno cancellate, previo quanto previsto al quesito 6;

Difformità catastali

- la sagoma catastale non risulta conforme al fabbricato esistente, manca la parte non condonabile che dovrà essere demolita. Le divisioni interne al piano terra presentano difformità come evidenziato nei grafici allegati (*Allegato19*)

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

Per quanto attestato nella documentazione agli atti e quella acquisita presso l'UTC i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Per quanto attestato nella documentazione agli atti e dal certificato rilasciato dal Responsabile dell'UTC (*Allegato 16*) i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

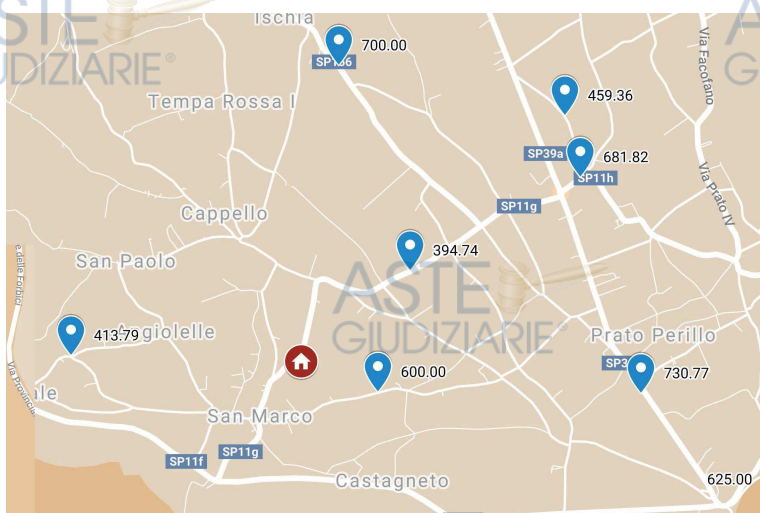
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da quanto riferitomi dal custode giudiziario l'immobile pignorato non fa parte di un condominio quindi non mi è stato possibile accertare eventuali spese non pagate o in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il mercato immobiliare di Teggiano (SA) ha scarsa vivacità, attualmente gli annunci pubblicati su web sono 24 (molti di questi sono proposti contemporaneamente da agenzie immobiliari e privati), tutte le offerte trattano esclusivamente immobili a uso residenziale (*Allegato 31*). Quindi i prezzi, del mercato residenziale, oscillano da una richiesta minima di 143 €/mq a 1153 €/mq, di cui due a trattativa privata. Escludendo i due prezzi più bassi e i due più alti, la media di prezzo richiesto per il mercato residenziale risulta pari 660 €/mq

annuncio	inserzionista	tipologia	località	accessori	mq	€	€/mq
1 Villa	gabetti	casa agricola	via Oronzo Caldarola 1	terreno	220	150000	681,82
2 casa ind	gabetti	appartamento	via Santa Caterina, 12	garage	70	10000	142,86
3 casa ind	gabetti	appartamento	via Caputo		100	80000	800,00
4 casa ind	gabetti	casa agricola	via Provinciale delle forbici, 5	terreno	158	75000	474,68
5 casa ind	gabetti	palazzetto	via Lunga, 29		120	75000	625,00
6 casa ind	gabetti	caseggiato	via Boccarino, 1	garage	250	150000	600,00
7 casa ind	gabetti	casa agricola	via Provinciale Teggiano-Polla	terreno	260	190000	730,77
8 Appartamento	gabetti	appartamento	via Monsignor S. Macchiaroli, 1		130	150000	1153,85
9 Rustico	gabetti	caseggiato	via Pozzale, 15	giardino	290	120000	413,79
10 Complesso	gabetti	caseggiato	via Incarratora	giardino	300	210000	700,00
11 casa ind	gabetti	palazzetto	vico Sant'Andrea		200	Trat-ris	
12 casa ind	gabetti	palazzetto	via Lepanto		100	Trat-ris	
13 Complesso	gabetti	caseggiato	via Provinciale del Corticato	garage	1000	Trat-ris	
14 Proprietà rustica	idealista	casa agricola	via Mesole, 6		140	150000	1071,43
15 casa ind	idealista	caseggiato	via San Biagio	garage	80	50000	625,00
16 casa ind	idealista	villa	località Macchiaroli	giardino	460	275000	597,83
17 Asta	immobiliare.it	appartamento	via San Giorgio		120	70387	586,56
18 Villa Unifamiliare	immobiliare.it	villa	via Varco della Calce	giardino	270	255000	944,44
19 Appartamento	immobiliare.it	caseggiato	via Anca del Ponte	terreno	380	150000	394,74
20 quadrilocale	immobiliare.it	caseggiato	via Antonello Sanseverino	garage	70	40000	571,43
21 bifamiliare	immobiliare.it	villa	via torretta 1	terreno	250	110000	440,00
22 terratetto	immobiliare.it	casa agricola	via Saliconi	garage	283	130000	459,36
23 Villa	immobiliare.it	caseggiato	via Macchiaroli	garage	200	180000	900,00
24 terratetto	immobiliare.it	appartamento	via San Biagio, 6	garage	70	80000	1142,86



Andando a analizzare i prezzi nell'intorno del bene pignorato (evidenziato con la casetta rossa), una zona del territorio di Teggiano a metà strada tra il centro storico e l'autostrada, la media del prezzo richiesto scende a 569 €.

Riferendoci ai valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate, il cui metodo di valutazione è quello delineato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia delle Entrate.

Ho quindi tenuto conto che per ambedue i lotti avremo che:

- la tipologia degli immobili è quella di unità immobiliari parte di un edificio;

- la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) definita calcolando la superficie dei vani principali, al netto delle murature esterne e al lordo delle murature interne, sommata alle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive, di ornamento e accessorie, a servizio dell'unità immobiliare, come sintetizzato nello schema che segue

Lotto 1	S.U.L.	coef. om.	S.U.L.
appartamento	157,9		157,90
balconi	31,5	0,3+0,1	8,15
soffitta	148,7	0,25	37,18
giardino	657,4	0,25	164,35
bene comune	247,1		
SUL totale mq			368

Lotto 2	S.U.L.	coef. om.	S.U.L.
commerciale	163		163,00
corte	30,6	0,2	6,12
bene comune	247,1		
SUL totale mq			169

- i valori di mercato ottenuti dalla consultazione della Banca dati dell'OMI, sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, per la quale l'ultimo aggiornamento dei dati è del secondo semestre 2020. L'immobile ricade in zona D (*Allegato 32*) per cui il valore degli immobili dei due lotti sarà così determinato:

OMI	S.U.L. mq	stato conservativo	Valore medio di mercato €/mq	Valore medio di locazione €/mq mese	totale €
LOTTO 1	368	normale	600		220545
LOTTO 2	169	normale	695		117538
LOTTO 2	169	normale		4,1	693

Considerato il valore medio espresso dal mercato immobiliare per il residenziale, nella zona di localizzazione del bene pignorato, pari a 569 € e quindi facendo la media con il valore medio residenziale indicato da OMI, pari a 600 €, otterremo i seguenti valori finali per il **LOTTO 1**:

	S.U.L. mq	Valore medio OMI+mercato imm. €/mq	totale €
LOTTO 1	368	584,5	214848

Mentre non avendo dati per il locale commerciale il valore del **LOTTO 2** sarà quello trovato con i dati OMI.

Mi avvarrò del **metodo di stima per coefficienti di “differenziazione”**: nell’ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”. Ai valori precedentemente trovati, valore “normale”, saranno applicati una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

LOTTO 1 Parametri per la determinazione dei coefficienti residenziali

Parametri estrinseci

Ka – attrattività: considera il potenziale interesse dato dalla presenza di attrattori culturali, ambientali, storici, sportivi. Sarà eccellente se a una distanza di 5 km, normale se a una distanza di 30 km; insufficiente se a una distanza maggiore di 30 km;

Ku - ubicazione: considera la distanza da poli urbani a maggiore offerta di servizi: scuole superiori, istituti bancari e presidi sanitari. Con eccellente per una distanza inferiore a 3 km, normale una distanza tra 3 km e 10 km, insufficiente per distanze superiori a 10 Km;

Architetto AMALIA BEVILACQUA – CTU RGE 76/2011 Tribunale di Lagonegro (PZ)

Ks - servizi: considera la presenza di servizi di prossimità per la residenza come la vicinanza ai negozi, alle scuole, alle poste, a parchi giochi. Sarà eccellente se a una distanza inferiore a 1 km, normale una distanza tra 1 km e 2 km, insufficiente per distanze superiori a 2 Km;

Parametri intrinseci

Kv – vetustà da calcolare secondo la tabella <https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0> si ottiene per bene pignotato in oggetto: immobile costruito nel 1989, come da perizia giurata (Allegato 24), età 32 anni quindi **Kv_0,765**;

Kb – stato di finitura dell'immobile sarà considerato buono per gli immobili completi di ogni sua componente di rifinitura, sufficiente per immobili con finiture interne o esterne non complete, insufficiente per immobili con finiture interne e esterne non complete, scarso per immobili costituiti dalla sola struttura;

Kc – stato di conservazione della costruzione: considera la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili. buono per immobili ristrutturati costantemente, sufficiente per immobili che presentano uno stato di conservazione datato, insufficiente quando l'immobile necessita di una ristrutturazione e/o ricostituzioni degli elementi strutturali e di ornamento originali;

Kd – impianti di riscaldamento buono quando l'immobile è fornito di riscaldamento termico e dell'acqua sanitaria, sufficiente quando è fornito di riscaldamento dell'acqua sanitaria collegato a tecnologie solari, insufficiente quando è fornito in modo parziale, solo predisposto o non finito, scarso quando si è in assenza di qualsiasi tipo di riscaldamento.

Caratteristiche estrinseche dell'immobile		
Ka - Attrattività	Ku - Ubicazione	Ks - Servizi
Eccellente: 1.05	Eccellente: 1.05	Eccellente: 1.05
Normale: 1.00	Normale: 1.00	Normale: 1.00
Insufficiente: 0.95	Insufficiente: 0.95	Insufficiente: 0.95

Caratteristiche intrinseche dell'immobile			
Kv – vetustà	Kb – Stato di finitura	Kc – Stato di conservazione	Kd – Impianti calore
32 anni: 0.765	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90 Scarso: 0,85	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90 scarso: 0.85

A DETRARRE da 214.848 € valore MEDIA OMI e MERCATO

- APE per edifici E1 (articolo 3 del DPR 412/93)800 €
- divisione catastale del lotto comune ½ quota250 €
- **totale****1050 €**
- valore (214.848-1050).....213.798 €

VALORE D'ASTA

LOTTO 1 = 213,798*1,00*1,00*1,00*0,765*0,95*1,00*0,95=147608,53 =

=arrotondamento **148.000 €**

LOTTO 2 Parametri per la determinazione dei coefficienti commerciali**Parametri estrinseci**

Kp (per i magazzini) – accessibilità: buono se a piano terreno o rialzato con accesso carraio, sufficiente se a piano terreno o rialzato senza accesso carraio; insufficiente se a piano seminterrato con accesso carraio, scarso se a piano seminterrato accessibile solo da scale;

Kun (per uffici/negozi) - ubicazione: eccellente per posizioni particolarmente favorevoli al commercio, buona per posizioni favorevoli al commercio o per soffitti superiori a 4,5 m; sufficiente per posizioni ordinarie; insufficiente per posizioni poco favorevoli al commercio

Kuc (per i capannoni) - ubicazione: buona a piano terreno; sufficiente a piano rialzato, insufficiente senza accesso autoarticolati, scarsa senza area di pertinenza.

Parametri intrinseci

Kv – vetustà da calcolare secondo la tabella <https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0> si ottiene per bene pignotato in oggetto: immobile costruito nel 1989, come da perizia giurata (*Allegato 24*), età 32 anni quindi **Kv 0,765**;

Kb – stato di finitura dell'immobile sarà considerato buono per gli immobili completi di ogni sua componente di rifinitura, sufficiente per immobili con finiture interne o esterne non complete, insufficiente per immobili con finiture interne e esterne non complete, scarso per immobili costituiti dalla sola struttura;

Kc – stato di conservazione della costruzione: considera la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili. Buono per immobili ristrutturati costantemente, sufficiente per immobili che presentano uno stato di conservazione parziale e/o che non preserva l'integrità conservativa del manufatto, insufficiente quando l'immobile necessita di una ristrutturazione e/o ricostituzioni degli elementi strutturali e di ornamento originari;

Caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile

Kp - accessibilità	Kun - ubicazione	Kuc - ubicazione
Buono: 1.05 Sufficiente: 1.00 Insufficiente: 0.95 Scarso: 0.90	Eccellente: 1.10 Buona: 1.05 Sufficiente: 1.00 Insufficiente: 0.95	Buona: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90 Scarsa: 0.85
Kv – vetustà	Kb – Stato di finitura	Kc – Stato di conservazione
32 anni: 0.765	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90 Scarso: 0,85	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90

A DETRARRE da 117538 € valore OMI

- costi di demolizione del corpo “d” e tettoia10000 €
- APE per edifici E4 o E5 (articolo 3 del DPR 412/93)800 €
- divisione catastale del lotto comune ½ quota250 €
- **totale****11050 €**
- valore (117538-11050).....106488 €

VALORE D'ASTA

LOTTO 2 = 106488*1,00*1,00*0,765*,95*1 = 77390,15 arrotondamento 78.000 €

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

La quota pignorata è l'intero, quindi non sussiste il caso.

Q - Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe i documenti richiesti:

- certificato attestante la di nascita dell'esecutata (*Allegato 33*)
- certificato di residenza storico (*Allegato 34*) dal quale si evince che il debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale risultava e risulta residente presso il bene pignorato;
- estratto di nascita dal quale si evince lo stato civile dell'esecutata (*Allegato 6*);
- certificato di matrimonio per estratto (*Allegato 7*) dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di comunione dei beni;
- stato di famiglia attuale (*Allegato 35*) dal quale si evince che convive con il figlio.

Sapri, lì 21 aprile 2021

CTU
arch. Amalia Bevilacqua

Amalia Bevilacqua