



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

*Provincia di Salerno*



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedimento N.R.G.E.I. 22/2023



Giudice Esecutore: **Dott.ssa Roberta GIGLIO**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Debitore esecutato



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Il C.T.U.



Ing. Domenico **AMETRANO**





INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
2.1 QUESITO 1.....	5
2.2 QUESITO 2.....	8
2.3 QUESITO 3.....	10
2.4 QUESITO 4.....	10
2.5 QUESITO 5.....	11
2.6 QUESITO 6.....	11
2.7 QUESITO 7.....	12
2.8 QUESITO 8.....	13
2.9 QUESITO 9.....	13
2.10 QUESITO 10.....	13
2.11 QUESITO 11.....	13
2.12 QUESITO 12.....	14
3. CONCLUSIONI.....	16
4. ALLEGATI.....	17



## 1. PREMESSA

In data 20 novembre 2023 il sottoscritto Ing. Domenico Ametrano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5564 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott.ssa Roberta Giglio per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. n. 22/2023

**Detta procedura è promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, capitale sociale € 655.153.674,00 i.v., iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 D.Lgs. 385/93 al n° 6, che agisce per il tramite e per conto del patrimonio destinato costituito con delibera del Consiglio d'Amministrazione di AMCO del 23.07.2020 e per essa quale mandataria – CERVEDO CREDIT MANAGEMENT S.P.A. ad unico socio, con sede in San Donato Milanese, via dell'Unione europea n. 6a- 6b codice fiscale e P.Iva 06374460969, R.E.A. 1888273, rappresentata e difesa in forza di procura speciale alle liti come separato atto dall'avv. Maria Rosaria De Simone (c.f. DCMMRS65E54G902A) con studio in Napoli (NA) alla Piazza Piedigrotta 9, contr

Nella presente procedura intervengono, inoltre:

- **BCC NPLS 2021 S.r.l.**, società unipersonale con sede legale in Via V. Alfieri n. 1 - Conegliano (TV), capitale sociale Euro 10.000,00 i.v. – iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso – Belluno, numero di codice fiscale e P. IVA 05249530261 (di seguito la “Mandante”), in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante che è la società BLADE MANAGEMENT S.r.l., società a responsabilità limitata, con sede in Conegliano (TV), Viale Italia n. 203, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04898870268, in persona del suo ed elettivamente domiciliato presso la sede della società che rappresenta per l'esercizio della suddetta funzione di Amministratore di BCC NPLs 2021 S.r.l. e, per essa, la **mandataria doValue S.p.A.**, società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, in persona della Dott.ss che interviene al presente atto nella qualifica di procuratore con poteri di firma per essa doValue S.p.A., rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti in calce al presente atto,

La società **BCC NPLS 2021 S.r.l.**, e per essa la **mandataria doValue S.p.A.**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, **interviene** nella esecuzione immobiliare iscritta al n. R.G.E. n.

Ing. Domenico AMETRANO



22/2023 innanzi l'intestato Tribunale di Vallo della Lucania in dann

come sopra generalizzata, per la complessiva somma di € 70.136,56 (di cui € 70.114,16 per capitale residuo ed € 22,40 per interessi di mora) oltre interessi successivi, ai tassi contrattualmente previsti, dalla scadenza delle obbligazioni sino al soddisfo effettivo, oltre spese successive ed occorrente, comunque entro i limiti della Legge 108/96.

• L'Agente di Riscossione per la provincia di Salerno, rappresentato dal sig. delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99, domiciliato presso gli Uffici dell'Agente della Riscossione di Salerno sito in Via San Leonardo 242, 84100 (SA), intervien come sopra generalizzata per un complessivo credito di Euro 79.788,22 (settantanovemilasettecentottantotto/22).

Il pignoramento promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a., ha per oggetto l'espropriazione degli immobili siti nel Comune di Prigna Cristoforo Colombo snc che appartengono per la piena proprietà di precisamente:

- 1) Abitazione di tipo civile riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 2 Part.IIa 315 sub.1 cat. A/2 p. T1, classe 5, rendita catastale € 484,18;
- 2) Autorimessa riportata nel NCEU di detto Comune al Foglio 2 Part.IIa 315 sub.8 cat.C/6 p. S rc €7,23.

Le operazioni peritali, previo esame del fascicolo e verifica della completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., hanno compreso gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Prignano e l'Agenzia delle ed un accesso presso l'immobile pignorato in data 19/01/2024, unitamente al custode nominato dott.ssa Teresa Mancini Menduni (allegato 1).

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati gli immobili nella loro interezza, è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico e sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne dei beni nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione.

La bozza di Relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa in data 30 aprile 2024, a mezzo Pec, all'Avv. Maria Rosaria De Simone per il creditore procedente, all'Avv. Fabio Forino per doValue S.p.A. e all'Agenzia riscossione, creditori intervenuti, alla dott.ssa Teresa Mancini Menduni custode giudiziario, e a mezzo ma allegato 9).

Alla scadenza fissata per il giorno 15.05.2024 non sono pervenute osservazioni in merito, pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza come disposto dall'Ill.mo Giudice.

Ing. Domenico AMETRANO

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 QUESITO 1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

La documentazione allegata in atti, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nel dettaglio è presente la Certificazione notarile attestante le risultanze nel ventennio preso in esame alla data del 01.06.2023, le provenienze e le formalità sui beni oggetto di pignoramento da parte della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Ad oggi con l'ispezione ipotecaria per immobile (allegato 2) si accerta che i beni identificati al NCEU del Comune di Prignano Cilento (Sa) al Foglio 2 Part.IIa 315 sub.1 e sub.8 nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 07.09.2011 - Registro generale n. 34281 Registro particolare 4960 – nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato atto pubblico notarile numero 16484/3970 del 06.09.2011 a rogito del Notaio Loffredo Paola **a favore di BANCA Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** con sede in Siena C.F. 00884060526 contr [REDACTED] con sede in Ogliastro Cilento (SA [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su terreno riportato al NCT al Foglio 2 Part.IIa 270.
- **Annotazione a iscrizione di Ipoteca volontaria** del 04.04.2012 - Registro particolare 1029 - Registro generale n. 13087 nascente da Frazionamento in quota, atto notarile del Notaio Loffredo Paola repertorio n.16687/4117 del 02.04.2012 **a favore di BANCA Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** con sede in Siena C.F. 00884060526 a carico [REDACTED] on sede in Ogliastro Cilento (SA) [REDACTED] su: Frazione €250.000,00 ( €

125.000,00) Foglio 2 Par.Illa 315 sub. 1 e sub.8;

– **Ipoteca volontaria**, iscritta il **19.06.2012** - Registro generale n. 23275 Registro particolare 1961 – nascente da concessione a garanzia di cambiali - atto pubblico notarile numero 16734/4150 del 31.05.2012 a rogito del Notaio Loffredo Paola **a favore** [redacted] e in Ogliastro Cilento (SA) C. [redacted]

per i

- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.1;
- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.8;

– **Ipoteca volontaria**, iscritta il **09.12.2014** - Registro particolare 4082 - Registro generale n. 40550 – nascente da concessione a garanzia di mutuo - atto pubblico notarile numero 17427/4660 del 04.12.2014 a rogito del Notaio Loffredo Paola **a favore** di **BANCA di Credito Cooperativo Dei Comuni Cilentani Società Cooperativa** con sede in Moio Della Civitella (SA) C.F: 03685090650 [redacted]

- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.1;
- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.8;

a margine della suddetta iscrizione sussiste l'annotazione di proroga contratto del 11.07.2016 n.2539;

– **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto in data 01.06.2023 - Registro Particolare 18761 - Registro Generale 23425 - eseguito da Uff. Giud. Unep Presso Vallo della Lucania di Vallo della Lucania (SA) del 09.05.2023 rep. n.265 **a favore** di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**, con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F.0582833063 [redacted]

**i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:**

- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.1;
- Bene identificato al NCEU del Comune di Prignano Cilento al Foglio 2 Part.Illa 315 sub.8;

L'indagine effettuata in merito alla provenienza ultraventennale rileva il seguente passaggio di proprietà per i beni pignorati:

- **Atto pubblico notarile di compravendita – Rep. n. 16734/4150 rogato in data 31.05.2012** del Notaio Loffredo Paola, trascritto a Salerno R.p. 19462 Rg. 23274 del 19.06.2012

in sede in Ogliastro Cilento (SA)

riportati al NCEU Foglio 2 Part.IIa 315 sub.1 e sub.8 del Comune di Prignano Cilento (SA);

- A con sede in Ogliastro Cilento (SA) e i diritti sugli immobili riportati al NCT del Comune di Prignano al Foglio 2 part.IIa 71 e 72, soppressi e generato l'ente Urbano Part.IIa 315 ( già part.IIa 270) su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Loffredo Paola del 11.06.2007 Rep. 14289/2477 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15.06.2007 r.g. 32351 r.p. 19936 d per i diritti di 1/2 per i diritti di 1/2 dei beni siti nel comune di Prignano di cui alla procedura.

- per i diritti di 1/1 in regime di comunione Part.IIa 71 e 72 soppresso che genera la part.IIa 315 (ex 270) sono pervenuti con atto pubblico notarile di compravendita del notaio De Luca Vincenzo del 27.09.2005 rep. n. 46370/14303 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 06.10.2005 al r.g 46406 e r.p. 30498 da

per i diritti di 1/3 ognuno.

i piena proprietà dell

Nel corso dell'indagine catastale per i beni esaminati sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura storica per immobile, l'elaborato planimetrico e la visura planimetrica (**allegato 3**).

Nel corso dell'indagine urbanistica effettuata presso l'U.T.C. di Prignano Cilento sono stati acquisiti i titoli abilitativi dei beni (**allegati 7.1, 7.2**).

## 2.2 QUESITO 2

*Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

### Individuazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in località San Giuliano, alla via Cristoforo Colombo nel Comune di Prignano Cilento (Sa) e sono compresi in un fabbricato di maggiore consistenza, ultimato nel 2012. Detto fabbricato è suddiviso in tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, e comprende quattro unità abitative: due, di tipo simplex, al piano seminterrato e due, di tipo duplex, che comprendono porzioni del piano terra e del piano primo. Tutte le unità abitative sono indipendenti con accesso da un giardino esclusivo di pertinenza e sono dotate di posto auto. Detto fabbricato ad oggi si presenta esternamente in discreto stato conservativo.



Ortofoto con indicazione del fabbricato di ubicazione del bene oggetto di pignoramento

### Descrizione dei beni

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è distribuita su due livelli, piano terra e piano primo, ed ha un accesso indipendente da un'area di pertinenza esclusiva a cui si accede dalla strada pubblica mediante una scala esterna, anch'essa di pertinenza. L'unità è libera su tre lati mentre confina con altre unità abitative comprese nello stesso corpo di fabbrica con il rimanente lato e con il piano

seminterrato.

Dal punto di vista distributivo il piano terra, a cui si accede dal suddetto giardino di pertinenza, comprende un ambiente giorno con angolo cottura dotato di affaccio su un ampio terrazzo, oltre un bagno ed un ripostiglio. Il piano primo, a cui si accede attraverso una scala interna rivestita in marmo, si compone di un disimpegno, tre camere da letto con affaccio su balconi e terrazze, oltre un bagno e uno spazio lavanderia/ripostiglio. Gli ambienti del piano terra hanno un'altezza interna pari a 2,70 m mentre gli ambienti del piano primo presentano un tetto inclinato con un'altezza massima pari a 3,10 m ed un'altezza minima pari a 2,45 m.

La struttura portante risulta in cemento armato con solai in laterocementizio, la tompagnatura è stata realizzata con doppia parete in laterizio con interposto cappotto termico.

Gli ambienti sono areati e illuminati naturalmente, i vani sono tutti intonacati, pitturati e pavimentati con elementi in ceramica e/o gres; gli infissi interni, sono in legno tamburato mentre le portefinestre, dotate di persiane esterne, sono in legno/alluminio. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento. L'immobile internamente risulta in buono stato e nel complesso necessita soltanto di manutenzione ordinaria.

Si evidenzia che nel vano sottostante la scala di accesso al bene staggito è stato realizzato un locale tecnico di proprietà esclusiva dell'unità abitativa presente al piano seminterrato, individuata catastalmente con il sub.12.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegati 5**) e la documentazione fotografica (**allegato 6**).

#### Consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili e l'altezza netta interna del bene pignorato:

Superfici utili dei beni pignorati				
destinazione	Superficie interna mq	altezza netta interna m	superficie scoperta (balconi e terrazzi) mq	superficie coperta (portici) mq
<b>Piano terra</b>				
abitativa	58,45	2,7	19,70	--
Area di pertinenza			circa 84,5	
<b>Piano primo</b>				
abitativa	57,40	min 2,45 max 3,10	26,25	--
<b>Sub.8</b>			<b>10</b>	

### Confini

1. L'abitazione oggetto di pignoramento insiste sulla Part.Illa 315 sub. 1 ed è confinante, con viale Colombo, con la Part.Illa 335, con la Part.Illa 257 e con altra unità abitativa identificata con Part.Illa 315 sub. 2. L'appartamento staggito, inoltre, confina con l'unità abitativa identificata con il sub. 12 presente nella zona sottostante seminterrata con annesso locale tecnologico presente in una parte della zona sottostante la scala di accesso esterno.
2. L'autorimessa oggetto di pignoramento insiste sulla Part.Illa 315 ed è confinante, in senso antiorario, con il sub. 9, il sub 7 ed il sub 10.

### Dati catastali attuali

1. L'abitazione oggetto di pignoramento è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Prignano Cilento, al Foglio 2, Part.Illa 315 sub.1, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale € 484,18 e risulta di piena proprietà [redacted] già generalizzata;
2. L'autorimessa oggetto di pignoramento è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Prignano Cilento, al Foglio 2, Part.Illa 315 sub.8, cat.C/6, classe 2, rendita catastale € 7,23 e risulta [redacted] già generalizzata.

Si [redacted] o 3).

### 2.3 QUESITO 3

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento in merito alla descrizione dei beni **sono conformi** ai dati attuali del bene, pertanto **consentono un'univoca individuazione dello stesso**.

### 2.4 QUESITO 4

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo effettuato e l'indagine catastale risulta una totale corrispondenza.

## 2.5 QUESITO 5

**Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare che fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, facente parte di un complesso edilizio realizzato con piano di lottizzazione adottato dal Comune di Prignano Cilento (SA) con Delibera di Giunta n. 57 del 22.06.2006 e definitivamente approvato con Decreto Sindacale del 10.04.2007, pubblicato sul BURC n.23 del 23.04.2007.

A oggi l'area di ubicazione del fabbricato, di cui fanno parte i beni staggiti, ricade in Zona parzialmente edificata da saturare - Zona C1 comparto 3, secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Prignano Cilento.

## 2.6 QUESITO 6

**Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### Titoli autorizzativi

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Prignano Cilento é emerso che l'abitazione pignorata, unitamente a tutto il fabbricato è stata oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n. 14/2007 del 24.05.2007;**
- **Proroga del Permesso di Costruire n. 14/2007, rilasciata in data 24.05.2010;**
- **Permesso di Costruire n. 11/2011 del 07.04.2011 in variante al P.d.C. n.14 del 24.05.2007 relativo al Lotto 4;** rilasciato dal Responsabile dell'UTC del Comune di Prignano Cilento (Sa) al sig. [REDACTED] qualità di Amministratore unico della societ [REDACTED] avente ad oggetto "*Realizzazione fabbricati bifamiliari e quadrifamiliari*", Piano di lottizzazione [REDACTED] Variante al P.d.C. n.14 del 24.05.2007 relativo al lotto 4, ubicato alla località "*S.Giuliano*", identificato al Foglio 2 del Comune di Prignano, part.IIa 270. Gli interventi che hanno riguardato l'unità abitativa staggita non hanno apportato modifiche a superfici e volumi ma hanno riguardato una

diversa distribuzione degli ambienti interni;

- **Proroga del Permesso di Costruire n. 14/2007 rilasciata in data 03.11.2011;**
- **Segnalazione Certificata di inizio Attività, prot. n. 227 del 30.01.2012, avente ad oggetto “Sistemazione dell’area esterna del fabbricato e piccole modifiche interne non sostanziali”.**

La S.C.I.A. risulta una variante al predetto P.d.C. n.11/2011; gli interventi previsti per il lotto 4 riguardano la sistemazione dell’area esterna del fabbricato e piccole modifiche interne non sostanziali, quali:

1. *piano seminterrato*: sistemazione dell’area esterna attraverso lo spostamento di cancelli, realizzazione di posti auto scoperti e creazione di due locali sotto le due scale esterne di accesso al piano terra, da utilizzarsi come locali tecnologici;
2. *piano terra*: modifica delle dimensioni del wc e del ripostiglio nonché la sistemazione di giardini esclusivi per ogni unità immobiliare ed una zona per la sistemazione del serbatoio GPL;
3. *piano primo*: diversa distribuzione degli ambienti.

Si allegano le risultanze dell’U.T.C. di Prignano Cilento (**allegato 7.1 e 7.2**).

#### Verifica di conformità

Con i sopralluoghi si è accertato che i beni in esame, a parte qualche lieve discordanza dovuta ad approssimazioni di misurazione, risultano conformi a quanto riportato nei grafici assentiti, allegati alla Segnalazione Certificata di inizio Attività prot. n. 227 del 30.01.2012 avente ad oggetto “Sistemazione dell’area esterna del fabbricato e piccole modifiche interne non sostanziali” di Variante al P.d.C. n.11/2011 rilasciato dal Comune di Prignano in data 07.04.2011.

#### Dichiarazione di agibilità

Nel corso degli accertamenti si è constatato che presso l’U.T.C. di Prignano Cilento risulta presente il **certificato di agibilità delle unità abitative identificate al foglio 2 Part.IIa 315 sub. 1-2-3-4**, rilasciato dal Comune di Prignano Cilento in data 03.04.2012 Prot. 757/2012 (allegato 7.3).

### 2.7 QUESITO 7

***Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.***

Dall’analisi delle risultanze del sopralluogo effettuato e dall’indagine catastale svolta sui beni oggetto di pignoramento si individua **un unico lotto di vendita**.

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°35 - 84010 Prignano Cilento (SA) - Tel. 081/840103 - Email: [d.ametrano@ordingsa.it](mailto:d.ametrano@ordingsa.it)  
12

## 2.8 QUESITO 8

*Dire se l'immobile é pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; L'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

**I beni in oggetto sono pignorati per la piena proprietà.** Nel dettaglio il pignoramento dell'abitazione e dell'autorimessa, censiti in NCEU al Foglio 2, Part.IIa 315, rispettivamente con il sub 1 e 8, veniva eseguito in danno [REDAZIONE] sopra generalizzata, per l'intera proprietà.

## 2.9 QUESITO 9

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.*

Al momento dell'accesso l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero da persone e nella piena disponibilità della proprietaria.

## 2.10 QUESITO 10

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non si rileva questa circostanza.

## 2.11 QUESITO 11

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi ci-*

vici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità né a vincoli, non risulta, inoltre, assoggettato a oneri di natura condominiale come riferito dal debitore nel corso del sopralluogo.

## 2.12 QUESITO 12

***L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.***

*Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata calcolata con riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 con i seguenti coefficienti:

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari		
destinazione	incidenza	annotazione
superficie vani principali ed accessori diretti	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm; - Muri perimetrali in comunione calcolati al 50% fino allo spessore max di 25 cm;
scale, * proiezione orizzontale da considerarsi solo una volta	100% 15% 25%	- Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%;
garage, box, cantine, soffitte ed assimilate qualora non costituenti unità autonome	50% 25%	- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto; - qualora non comunicanti;
balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
portici e patii	35%	- applicabile fino alla superficie di 25 mq, l'eccedenza

Ing. Domenico AMETRANO

14

		va calcolata al 2%.
giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	- applicabile fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Bene pignorato sub.8		
destinazione	incidenza	annotazione
Posto auto scoperto	20%	-

Calcolo della superficie commerciale sub.1 e sub.8					
identificazione	destinazione	superficie mq	incidenza	annotazione	superficie commerciale mq
Piano terra	superficie vani principali	73,60	100%		73,60
	terrazzo	21,10	35%		7,39
corpo scala	scala scoperta	15,70	15%		2,36
piano primo	superficie vani principali	68,00	100%		68,00
	balcone	10,2	25%		2,55
	Terrazza e logge	17,80	35%		6,23
Area di pertinenza	giardino	86,00	10%		8,60
<b>Sub. 8</b>	stallo auto	10	20%		2,00

Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale pari 170,73 mq**

#### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Il procedimento utilizzato per la stima è quello sintetico-comparativo, che consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e appartenenti allo stesso mercato, riferiti ad immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona o in una limitrofa, e nell'inserimento dei beni oggetto di stima nel relativo gradino di merito, tenendo conto dei principali fattori influenti sul Valore di Mercato.

E' stato necessario, pertanto, procedere al reperimento di dati elementari, ossia ricercare beni-campione (**allegati 8**) indiscutibilmente confrontabili con gli immobili pignorati, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili per il lotto con riferimento al Comune di Prignano Cilento (Sa) ovvero:

1. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (II semestre 2023 - Comune di Prignano Cilento);
2. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;
3. quotazioni immobiliari di immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona.

Il più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona di riferimento, come valore di partenza per la stima dell'immobile è stimato pari a **842,17 €/mq**.

Ing. Domenico AMETRANO

15

Detto valore viene influenzato da un **coefficiente correttivo totale, K**, che scaturisce dal prodotto di una serie di coefficienti che possono essere di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle concrete condizioni intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive del fabbricato oggetto di stima.

Per il caso di specie nella seguente tabella sono riportati i coefficienti correttivi considerati a cui, per ognuno, si è fatto corrispondere una scala di valutazione attribuendo il valore 1.00 come riferimento, incrementato o decrementato, in relazione alla maggiore o minore soddisfazione del requisito analizzato da cui risulta che il **coefficiente correttivo totale, k, pari a 1,27**.

Coefficienti correttivi	LOTTO unico
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,05
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, distribuzione funzionale ed altezze interne degli ambienti)	1,15
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile)	1,05
<b>coefficiente correttivo totale, K</b>	<b>1,27</b>

Di conseguenza per il lotto unico considerato si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 1.069,56 €/mq che, a sua volta, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un valore di mercato pari a **182.606,00 €**.

Apportando un arrotondamento, si stima che il **valore di mercato finale del bene pignorato** è pari a:

**LOTTO UNICO: valore di stima € 182.600,00**

### 3. CONCLUSIONI

Si precisa che la valutazione effettuata è rappresentativa della situazione esistente alla data odierna. All'attualità non si può escludere che particolari eventi futuri, non valutabili e non prevedibili possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un diverso valore complessivo del bene.

#### 4. ALLEGATI

- **allegati 1:** verbale di accesso;
- **allegati 2:** ispezione ipotecaria;
- **allegati 3:** indagine catastale;
- **allegati 4:** Atto di proprietà;
- **allegati 5:** rappresentazione grafica dei beni;
- **allegato 6:** documentazione fotografica;
- **allegati 7.1,7.2 e 7.3:** risultanze U.T.C. di Prignano Cilento;
- **allegato 8:** dati indagine di mercato;
- **allegato 9:** ricevute Pec di trasmissione della bozza CTU

Vallo della Lucania, 18.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Domenico AMETRANO