



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Michela Eligiato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 33/2016 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DEI COMUNI CILENTANI
CREDITO COOPERATIVO- SOC. COOP. P.A.

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 8/11/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27 marzo 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Angelo D'Apolito

Via Nazionale, 146 – 84060 Omignano Scalo (Sa)

Tel. e fax 0974 - 64178 - Cell. 333 - 2449486

C.F. DPLNGI 81S25 A091S - P. IVA 04464550658

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
email: angelo.dap@gmail.com - pec: angelo.dapolito@architettsalernopec.it



PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 33/2016 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani S.c.p.a, nei confronti del Sig. [REDACTED] con provvedimento fuori udienza in data 8/11/2018 il Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa Michela Eligiato – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa, al 29/03/2019.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 10/01/2019 (cfr. all. n. 1: **Verbale di sopralluogo**). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Montecorice e l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso l'archivio notarile di Salerno, come meglio specificato in seguito.

Il sottoscritto provvedeva ad inviare la bozza dell'elaborato finale alle parti a mezzo PEC (al creditore) ed a mezzo raccomandata (al debitore). Solo il debitore ha provveduto a far recapitare a mezzo PEC le proprie note che sono state oggetto di vaglio critico nella parte finale della presente.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 8/11/2018 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

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 depositate, 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);

arch. Angelo D'Apolito - Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (Sa) - Tel. 097464178 - angelo.dapolito@architettisalemopec.it

- 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.);
- 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;
- 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;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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;
- 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;
- 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessaria, 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;
- 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il Provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 (segnalando 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 civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 allegata alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto 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.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della procedura esecutiva imm. n. 33/2016 è costituita dai seguenti documenti:

1. Certificazione notarile ex L. 03/08/98 e ss.mm.ii. a firma del notaio Massimo Esposito;
2. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione dell'immobile pignorato (cfr. all. *n. 2: Certificazione notarile*).

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire l'immobile sottoposto ad esecuzione (cfr. all. *n. 3: Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento*):

1. ISCRIZIONE del 23/07/2004 - Registro Particolare 4985 Registro Generale 32459 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Repertorio 73161 del 20/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. ISCRIZIONE del 02/01/2007 - Registro Particolare 20 Registro Generale 82 Pubblico ufficiale ESPOSITO MASSIMO Repertorio 347/212 del 28/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;

arch. Angelo D'Apolito - Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (Sa) - Tel. 097464178 - angelo.dapolito@architettsalemopec.it

3. TRASCRIZIONE del 21/03/2016 - Registro Particolare 8642 Registro Generale 10957
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 126 del
04/03/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Non risultano dalle visure effettuate pignoramenti precedenti a quello che ha generato la
presente procedura espropriativa. Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal
13/11/1990 al 17/12/2018.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, è sito in
Comune di Montecorice alla Via San Nicola a Mare n.1.

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati di Montecorice – fg. 21 part. 654 sub 3 cat. A/2 – 6,5 vani

Di seguito si riportano nello specifico i dati catastali degli immobili in parola all'attualità:

Catasto Fabbricati - Foglio 21 - Particella 654 sub 3 – Categoria A/3 – Consistenza
6,5 vani – Rendita € 537,12 intestata a [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 bene personale (cfr. all. n.
4: Visura, wegis e planimetria catastale)

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato, così come
già rilevato dal notaio Esposito nella propria certificazione notarile agli atti di causa, si fa
notare che il fabbricato pignorato è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di donazione del Notaio
Loffredo di Agropoli in data 30/11/2004 (registrato a d Agropoli il 15/12/2004 al n. 1488 e
trascritto a Salerno il 10/12/2004 ai nn. 58199/43660) da parte del padre [REDACTED] a
cui era pervenuto per averlo costruito su parte di terreno ricevuto in donazione dal proprio
padre [REDACTED] in virtù di atto del Notaio Del Gaudio di Castellabate del 08/09/1963
registrato a Castellabate in data 23/09/63 al n. 61 e trascritto a Salerno il 4/10/1963 ai nn.
22053/19355 (cfr. all. n. 2).

RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Descrizione dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione consiste in un'abitazione collocata al primo

piano di un più ampio fabbricato di 2 piani fuori terra oltre sottotetto collocato lungo la S.R. 267 posto a poca distanza dalla frazione Agnone del Comune di Montecorice, in loc. San Nicola a Mare. Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione dell'immobile in parola.



Figura 1

Di seguito una foto del fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare pignorata.



Figura 2



Sotto il profilo conservativo si rileva che il fabbricato esternamente versa in mediocri condizioni. La parte destinata ad abitazione è in condizioni discrete con la precisazione che le finiture sono risalenti all'epoca di realizzazione del manufatto (circa 40 anni fa) (*cfr. all. n. 5: Documentazione fotografica*). Essa è collocata al primo piano della fabbricato avente ingresso dalla Strada Regionale n. 267. Grazie ad una scala esterna si accede ad un'area prospiciente l'unità immobiliare collocata al piano terra (non interessata dal presente pignoramento). Salendo un'ulteriore rampa di scale collocata sul lato sinistro rispetto al fronte principale si giunge all'ingresso dell'abitazione oggetto della presente relazione. L'appartamento è articolato internamente attorno ad un lungo corridoio dal quale si accede a tre camere da letto, soggiorno, bagno, ripostiglio e cucina con piccolo bagno e dispensa. Due delle tre camere da letto, quelle che prospettano verso la strada, ed il soggiorno, sono dotate di un terrazzo con affaccio sul lato mare. Dalla cucina è possibile accedere ad uno spazio esterno su cui insiste il piccolo bagno a servizio del succitato ambiente (*cfr. all. n. 6: Planimetria dello stato dei luoghi*). Sul lato dell'ingresso all'unità finora descritto, all'esterno, è presente un lastrico solare (definito in planimetria catastale terrazzo) di pertinenza dell'abitazione pignorata, costituito da un solaio, che, come si nota dalle foto allegate è visibilmente sfondellato. Per cui esso abbisogna di lavori manutentivi.



Figura 3

Il fabbricato ha struttura verticale in muratura portante. Le facciate esterne sono in parte intonacate (ma non tinteggiate), con la facciata su cui è collocato l'ingresso dell'abitazione che presenta solo l'intonaco grezzo. La facciata opposta a quella lato strada presenta la muratura di

tompagno in tufo a vista. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in plastica. Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono del tipo ceramico di vari formati e colorazioni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, televisivo e di riscaldamento con termosifoni (non in funzione al momento del sopralluogo).

Situazione catastale

Come accennato in precedenza il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione consta di un'unica unità immobiliare articolata su un solo livello.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate allegata alla

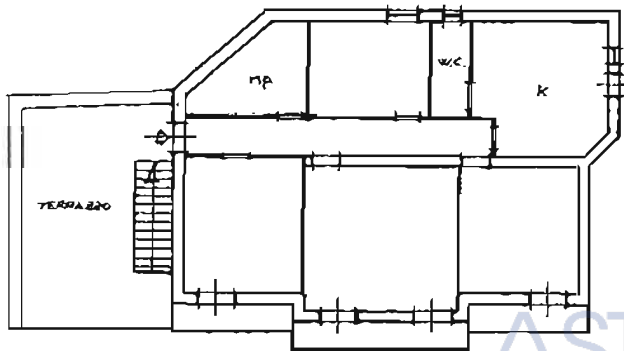


Figura 4

presente si rileva che non risulta raffigurato in planimetria il bagno e la corte esterna (al momento di pertinenza dell'abitazione) sulla quale insiste il citato bagno. Per cui è necessario rettificare tale situazione mediante correzione della planimetria catastale nonché della mappa. Alle spalle del fabbricato è presente un appezzamento di terreno che risulta ricadente nella corte comune a tutto il

fabbricato (censita in catasto con il sub 1 – Bene comune non censibile). La corte comune, in effetti, comprende anche il cortile direttamente accessibile dall'abitazione su cui insiste il citato piccolo bagno non raffigurato sulla planimetria catastale. Essa, a parere dello scrivente, non deve considerarsi inclusa nell'odierno pignoramento, proprio perché comune a tutto il fabbricato e non di pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Per quanto attiene al bagno si rileva, però, che seppure esso insista su detta corte comune, dai grafici assentiti reperiti presso il Comune di Montecorice, di cui si parlerà più avanti, si rileva che esso già esisteva almeno nel 1986 (trattasi permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85). Per cui il bagno, che peraltro risulta accessibile dall'interno dell'abitazione è a tutti gli effetti una pertinenza esclusiva dell'unità pignorata e quindi deve, a parere dello scrivente, essere incluso nella porzione di fabbricato da porre all'incanto.

Altresì escluso dall'odierna esecuzione deve essere considerato il sottotetto



dell'abitazione che risulta accessibile grazie ad una porta che prospetta sullo spazio esterno alla cucina dell'abitazione. (La situazione di fatto è comprensibile guardando le foto allegate alla presente).

Situazione urbanistica

Il fabbricato in questione rientra per intero in zona territoriale omogenea di tipo "B1" del PUC di Montecorice come da Certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente ed al quale si rimanda per i dettagli in merito alla situazione vincolistica dell'area in esame (cfr. all. n. 7: *Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecorice*).

Situazione edilizia

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Montecorice relativa al fabbricato di che trattasi (cfr. all. n. 8: *Documentazione agli atti del Comune di Montecorice*).

A nome del Sig. [REDACTED] dante causa dell'odierno debitore esecutato, è presente una prima pratica edilizia riguardante il condono dell'unità immobiliare pignorata conclusasi con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 161 in data 14/02/2002.

Successivamente, con Permesso di Costruire n. 9/2006, rilasciato il 17/02/006 fu assentito il progetto per la realizzazione della copertura originariamente del tipo piano. Si ribadisce, comunque, che detta zona di fabbricato, a parere del sottoscritto, debba essere esclusa dalla odierna esecuzione. Sul punto si precisa che detta seconda pratica edilizia è stata rinvenuta dal sottoscritto solo successivamente alla ricezione delle osservazioni alla bozza di CTU da parte del debitore. Infatti, la medesima parte, ha allegato alle osservazioni alla bozza di CTU il Permesso di Costruire in questione con allegati progettuali che precedentemente alla redazione della presente relazione finale non erano stati rinvenuti in Comune, seppure fosse stata formulata istanza in merito alla presenza dei titoli abilitativi rilasciati sia al Sig. [REDACTED] (intestatario del suddetto Permesso di Costruire e dante causa dell'odierna debitore) che al Sig. [REDACTED] relativamente al fabbricato in parola.

Ad ogni buon conto si segnala, che a seguito della ricezione delle note, lo scrivente ha

formulato 2 richieste a mezzo PEC al Comune ai fine di ottenere copia conforme del citato permesso di Costruire n. 9/2006 (dapprima in data 14/03/2019 e, successivamente, il 21/03/2019). In data 25/03/2019 veniva inviata dal Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Montecorice una PEC con la quale veniva riscontrata la richiesta. In data 26/03/2019, il sottoscritto, recatosi presso il Comune, prendeva visione della pratica inerente il P.d.C. n. 9/2006 che veniva confrontata con quella prodotta dalla parte riscontrandone la conformità (cfr. all. n. 9: **PEC Richieste permesso di Costruire n. 9/2006 – PEC di riscontro del Responsabile Comunale e copia pratica edilizia prodotta dalla parte debitrice**).

Dall'esame della pratica del 2006 effettuato dallo scrivente presso il Comune è emerso pure che il Permesso di Costruire n. 9/2006, originariamente rilasciato al Sig. [REDACTED] a seguito di istanza formulata dall'odierno debitore veniva volturato proprio in favore del medesimo Sig. [REDACTED].

Tutto ciò premesso, sulla base del confronto tra la documentazione grafica rinvenuta presso il Comune di Montecorice e lo stato di fatto si rileva una sostanziale conformità a meno di un muro divisorio interno presente nel bagno collocato sul lato sinistro rispetto all'ingresso dell'abitazione che è stato verosimilmente realizzato in epoca successiva alla redazione dei grafici allegati alla concessione edilizia del 2002.

Risulta realizzata senza titolo unicamente la tettoia in lastre di plastica ondulata installata sul fronte Nord del fabbricato che, pertanto, dovrà essere, rimossa. Sul punto si fa presente che già nel parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza di Salerno in merito al nulla osta paesaggistico propedeutico all'emissione della citata Concessione Edilizia in sanatoria si prescriveva al richiedente di rimuovere le "tettoie in materiale precario sui prospetti (piano terra) e nord (primo piano)". Quest'ultima è proprio quella a cui faceva riferimento poc'anzi il sottoscritto. Seppure detta tettoia, sia nei grafici dello stato di fatto che in quelli di progetto del Permesso di Costruire n. 9/2006, risulti rappresentata (come evidenziato dalla parte debitrice nelle proprie note alla bozza di perizia) si ritiene che la tal cosa non implichi una tacita sanatoria della copertura in questione. Ovvero, la tettoia di cui si discute (evidentemente precaria) è proprio quella che veniva fatta oggetto di attenzioni nelle prescrizioni al parere paesaggistico emesso dalla Soprintendenza pure allegato alla presente relazione. Peraltro, il progetto presentato nel 2006, non aveva ad oggetto sanatorie di alcun tipo.

Non è stato rinvenuto presso il Comune il Certificato di Agibilità dell'immobile in



questione.

RISPOSTA AI QUESITI 7 - 8 - 9 - 10 - 11

Il sottoscritto ritiene che, trattandosi di un unico immobile, esso potrà essere venduto come un unico lotto.

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà. Pertanto non occorre, al fine di formare il lotto di vendita, procedere al suo frazionamento.

Il fabbricato è attualmente abitato dal debitore esecutato per cui risulta nella piena disponibilità di quest'ultimo.

Non risultano vincoli specifici ricadenti sul singolo fabbricato in questione.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il fabbricato è abitato al piano terra dalla madre del debitore. Quindi si tratta di un "condominio minimo". Senza dubbio vi sono delle parti condominiali, segnatamente la scala di accesso al fabbricato dalla strada nonché lo spazio antistante l'abitazione al piano terra grazie al quale si può accedere all'immobile pignorato collocato al primo piano, il cui uso dovrà essere regolamentato. Analogo discorso vale per il terreno collocato alle spalle della unità immobiliare pignorata, come pure del sottotetto del fabbricato, esclusi dal pignoramento, il cui accesso ed uso dovrà essere regolamentato.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico

dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di interesse.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso gli operatori immobiliari della fascia costiera del Montecorice ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati:

Fascia/zona: e1/suburbana/fascia costiera: Casa del Conte-Agnone-Capitello-Magazzini-Rosaine-Baia Arena-Ponte San Nicola - Anno 2018 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	400	520	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,4	4,7	L

Utili per la determinazione del valore di mercato sono stati anche i documenti forniti dalla parte debitrice a seguito dell'invio della bozza di perizia. (cfr. all. **n. 10: Bozza di perizia inviata alle parti - Prove di consegna raccomandata e PEC**). La parte, nelle proprie osservazioni recapitate a mezzo PEC in data 14/03/2019 (cfr. all. **n. 11: PEC di recapito**

arch. Angelo D'Apolito - Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (Sa) - Tel. 097464178 - angelo.dapolito@architettisalemopec.it

osservazioni e documenti allegati), ha segnalato due atti di compravendita relativi ad immobili posti a pochissima distanza del fabbricato pignorato allegandovi le copie autentiche estratte dall'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità Immobiliare. Il sottoscritto ha provveduto, poi, ad estrarre copia delle note di trascrizione dei medesimi atti riscontrandone l'autenticità (cfr. all. n. 12: *Note di trascrizione relative ad atti di vendita di fabbricati limitrofi a quelli oggetto di stima*).

Si riepilogano, di seguito, i dati significativi dei due atti sottoposti all'attenzione del sottoscritto:

Estremi atto	Estremi immobile	Consistenza immobile	Rendita catastale	Superficie catastale	Prezzo di vendita	Prezzo/mq di vendita
Atto rep. N. 700 Notaio La Greca dell'8/03/18 Trascritto a Salerno ai nn. 9899/7792 il 13/3/18	Montecorice Fg. 21 part. 83 sub 9	Cat. A/2 classe 8 consistenza 4 vani	€ 299,55	Mq 58 (tot. escluse aree scoperte)	€ 123.000.000	€/mq 2.121
Atto rep. N. 700 Notaio Esposito del 19/01/2016 Trascritto a Salerno ai nn.2924/2356 il 26/01/2016	Montecorice Fg. 21 part. 325 sub 2	Cat. A/2 – classe 3 – consistenza 3,5 vani	€ 113,34	Mq 59 (tot. escluse aree scoperte)	€ 100.000.000	€/mq 1.695

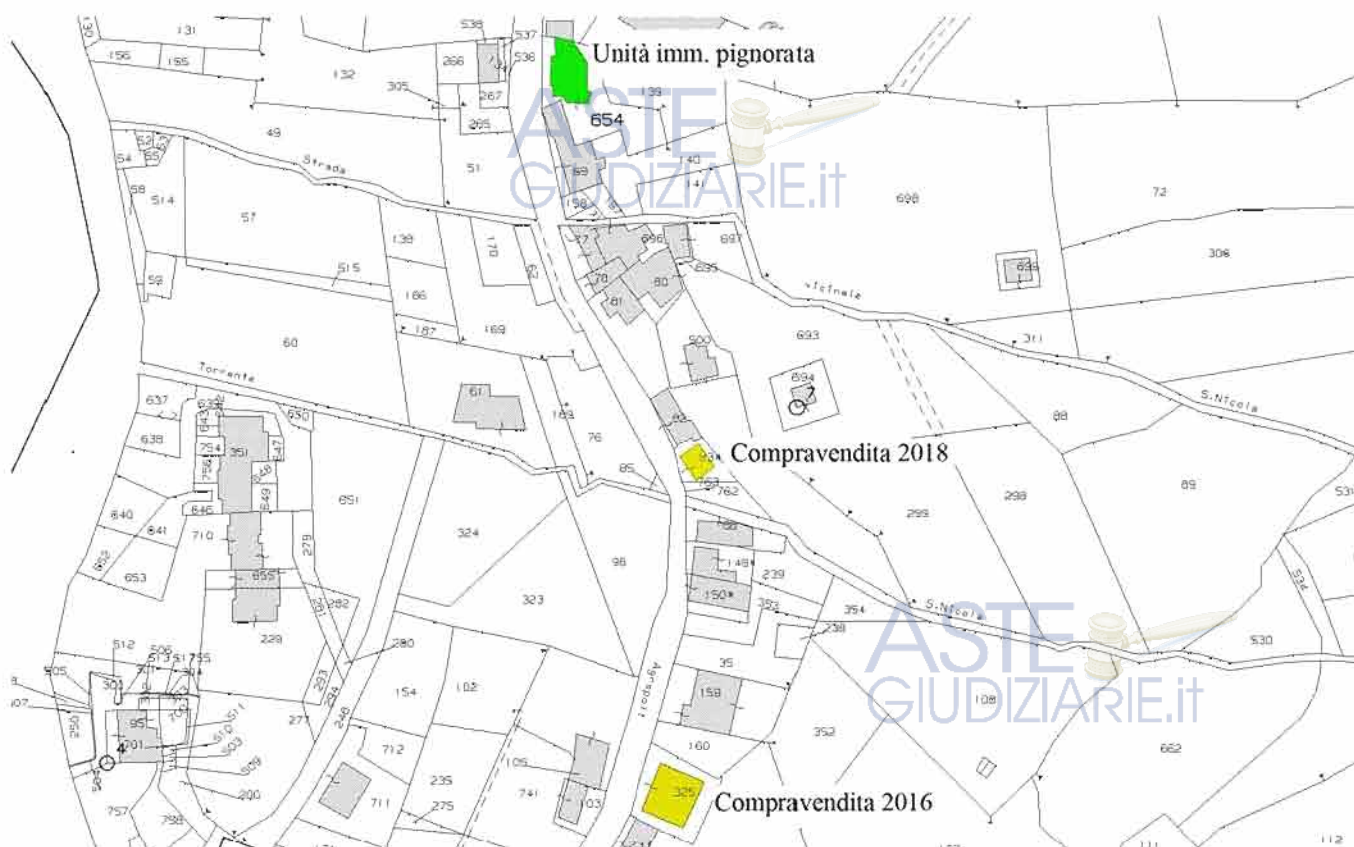


Figura 5 - Mappa catastale con indicazione fabbricato oggetto di stima e due fabbricati compravenduti recentemente

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO:

Abitazione collocata al primo piano di una fabbricato sito in Via S. Nicola a Mare di Montecorice, lungo la S.R. 267, distante circa un chilometro dal centro di Agnone Cilento. La parte abitativa, che versa in normale stato conservativo, è composta da ingresso-corridoio, 3 camere da letto, soggiorno, bagno e cucina con piccolo bagno. Il soggiorno e due delle tre camere da letto hanno un terrazzo che affaccia verso il mare.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano di Montecorice al foglio 21 part. 654 sub 3. Il lotto a Nord con la particella 683 del foglio 21, e sui restanti tre lati con la corte della particella 654.

Valutazione degli immobili

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio sottoposto ad esecuzione, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari alla media tra i valori medi attinti dall'OMI riferiti alla medesima categoria catastale di appartenenza dell'immobile in questione (A/3 abitazioni di tipo economico) pari a 930 €/mq e la media dei prezzi a mq desumibili dai succitati atti di compravendita (€/mq 1.908). Per cui abbiamo un valore per unità di superficie lorda pari ad €/mq 1.400 in cifra tonda.

Coefficienti di differenziazione degli ambienti dell'immobile

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed ai coefficienti di differenziazione che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione delle destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 per tutte le superfici utili nette degli ambienti a primo piano destinate ad abitazione e 0,25 per la superficie destinata a terrazzo e balconi. Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si ottiene la superficie commerciale.

Riepilogo delle superfici reali e commerciali dell'immobile oggetto di stima

Valore unitario di riferimento €/mq 1400				
<i>Abitazione a primo piano</i>				
Ident.ambiente	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Abitazione	154,40	154,40	€ 216 160,00
2	Terrazzo	36,30	9,08	€ 12 705,00
3	Balconi	13,20	3,30	€ 4 620,00
Totale valori				€ 233 485,00
Decurtazione per sanatoria difformità edilizie e catastali (-2%)				€ 4 669,70
Valore di mercato immobile				€ 228 815,30

In cifra tonda il valore di mercato del bene ascende ad euro 230.000 (diconsi euro duecentotrentamila).

In detto valore finale sono compresi anche gli oneri per i lavori necessari per la rimozione della tettoia precaria collocata sul fronte nord del fabbricato nonché quelli da sostenersi per la redazione della pratica catastale (Tipo Mappale per l'accatastamento del bagno sulla corte comune e successivo Docfa) e della pratica comunale al fine di sanare le lievi difformità distributive interne.

Si riporta nella seguente pagina il riepilogo del lotto da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.

LOTTO UNICO

Piena proprietà su:

Abitazione collocata al primo piano di una fabbricato sita in lungo la S.R. 267, distante circa un chilometro dal centro di Agnone Cilento, frazione di Montecorice. La parte abitativa, che versa in normale stato conservativo, è composta da ingresso-corridoio, tre camere da letto, bagno e cucina con piccolo bagno. L'immobile presenta minime difformità rispetto al progetto assentito.



Il compendio è censito in catasto fabbricati di Montecorice al foglio 21 part. 654 sub 3. Il lotto confina a Nord con la particella 683 del foglio 21, e sui restanti tre lati con la corte comune della particella 654.

Valore del lotto in c.t. € 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila//00)



Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificazione notarile;
3. Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento;
4. Visura, wegis e planimetria catastale;
5. Documentazione fotografica;
6. Planimetria dello stato dei luoghi;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Documentazione agli atti del Comune di Montecorice;
9. Richieste permesso di Costruire n. 9/2006 – PEC di riscontro del Responsabile Comunale e copia pratica edilizia prodotta dalla parte debitrice;
10. Bozza di perizia inviata alle parti – Prove di consegna raccomandata e PEC;
11. PEC di recapito osservazioni e documenti allegati;
12. Note di trascrizione relative ad atti di vendita fabbricati limitrofi a quelli oggetto di stima.

Omignano Scalo, 27/03/2019

L'esperto
arch. Angelo D'Apolito