



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia di Salerno

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva n. **43/2016 R.G.E.I.**

con la riunione della procedura n. **42/2023 R.G.E.I.**

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

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1



II CTU

Ing. Domenico **AMETRANO**





INDICE

1. PREMESSA	2
2. RISPOSTE AI QUESITI	3
2.1 QUESITO 1.....	3
2.2 QUESITO 2.....	6
2.3 QUESITO 3.....	9
2.4 QUESITO 4.....	9
2.5 QUESITO 5.....	9
2.6 QUESITO 6.....	10
2.7 QUESITO 7.....	13
2.8 QUESITO 8.....	13
2.9 QUESITO 9.....	13
2.10 QUESITO 10.....	14
2.11 QUESITO 11.....	14
2.12 QUESITO 12.....	14
3. CONCLUSIONI	17
4. ALLEGATI	18



1. PREMESSA

In data 10 maggio 2019 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 Michela Eligiato per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella **Procedura Esecutiva n. 43/2016 R.G.E.I.**, a cui in data 07.02.2024 è stata riunita la **Procedura Esecutiva n. 42/2023 R.G.E.I.** per la quale al sottoscritto CTU è stato conferito incarico in data 11.01.2024.

La procedura esecutiva n. 43/2016 R.G.E.I. [REDACTED]

[REDACTED], sulla base dell'Atto di Pignoramento del 06.04.2016, notificato dal Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) e trascritto in data 20.04.2016 ai nn. 15963/12595 [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

- **intero complesso immobiliare** sito in Torchiara (Sa) alla via Fontana snc, identificato al NCEU al **Foglio 4 del predetto Comune part.lla 527, sub. 18** cat D/8, piano T-1-2-3 e **sub.20** cat D/8, piano S1-T (censito dal CTU al N.C.E.U. del Comune di Torchiara, in data 12.03.2021 Prot. n. SA 0031433); quest'ultimo oggetto della procedura esecutiva n. 42/2023 R.G.E.I. che in data 07.02.2024 è stata riunita alla procedura esecutiva n. 43/2016 R.G.E.I.;
- **corte pertinenziale** sita in Torchiara (Sa) alla via Fontana, identificata al NCEU al **Foglio 4, part.lla 527, sub 19**;
- **terreno** sito in Torchiara (Sa) alla contrada Castelluccio, identificato al NCT al **Foglio 5 part.lla 522**;
- **terreno** sito in Torchiara (Sa) alla contrada Castelluccio, identificato al NCT al **Foglio 5 part.lla 523**;
- **locale** sito in Torchiara (Sa) alla via Castelluccio, identificato al NCEU al **Foglio 5 part.lla 522, sub. 2** cat C/6.

Nella procedura esecutiva è intervenuta l'Agenzia di Riscossione per la provincia di Salerno, rappresentato [REDACTED], 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), [REDACTED]

I beni pignorati, a seguito della definizione catastale dell'unità identificata al subalterno 20, classificata in categoria D/8, e in conformità a quanto disposto dal G.E. in merito alla formazione del Lotto 3, sono stati suddivisi in tre distinti Lotti di vendita:

- **Lotto n. 1 - Intero complesso immobiliare adibito a residenza turistica** sito in Torchiara in via Fontana snc, **identificato al Foglio 4, part.lla 527, sub. 18 e sub 20 e corte pertinenziale, identificata con il sub. 19 (dalla quale è stata esclusa la part.lla 745, occupata dall'accesso all'area di pertinenza del fabbricato di proprietà della sig.ra [REDACTED])**;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto premesso il sottoscritto CTU con la presente provvede all'aggiornamento e all'integrazione della relazione di Consulenza Tecnica depositata in data 20.04.2021 e all'aggiornamento del valore di stima dell'immobile costituente il LOTTO 1.

La bozza di Relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa in data 19 giugno 2025, a mezzo Pec, all'avv. Stefania Iannicelli per il creditore procedente, all'Agente di Riscossione per la provincia di Salerno, alla dott.ssa Federica Feola custode giudiziario, [REDACTED]

Alla scadenza fissata per il giorno 04.07.2025 non sono pervenute osservazioni in merito, pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza tecnica definitiva.

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).

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. **risulta idonea e completa per il bene pignorato**. Nel dettaglio è presente il certificato notarile del Notaio, dott. Enrico Siracusanò, sottoscritto in data 06/05/2016.

Le ispezioni ipotecarie, aggiornate al 21/05/2025 (**allegato 2.1**), evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli relative alla provenienza ultraventennale dei beni oggetto di pignoramento:

• **Ispezione Ipotecaria del sub. 18 aggiornata al 21/05/2025**

- **Iscrizione del 11.12.2002** - Registro Particolare 6519 Registro generale 44733 - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09.12.2002 Repertorio 68620 atto notarile pubblico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili siti in Torchiara (Sa) alla via Fontana:

- Fabbricato D/8 snc identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.18;
- Corte CO identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.19.

- **Iscrizione del 03.05.2007** - Registro Particolare 6017 Registro generale 23871 – nascente da atto di finanziamento del 24.04.2007 Repertorio 493/328 atto notarile pubblico del Notaio

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili siti in Torchiara (Sa) alla via Fontana:

- Fabbricato D/8 snc identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.18;
- Corte CO identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.19.

- **Iscrizione del 30.03.2010**- Registro Particolare 2012 Registro generale 12769 – nascente da atto di mutuo fondiario del 24.03.2010 Repertorio 1814/1286 atto notarile pubblico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili siti in Torchiara (Sa) alla via Fontana:

- Fabbricato D/8 snc identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.18;
- Corte CO identificati al NCEU del predetto Comune al Foglio 4 Part.IIa 527 sub.19.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 20.04.2016- Registro Particolare 12595 Registro Generale 15963 eseguito dal Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) [REDACTED]

- **Iscrizione del 11.10.2022** Registro Particolare 4912 Registro generale 42533 – nascente da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 09/12/2002 Repertorio 68620 atto notarile pubblico [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare –Sequestro preventivo** trascritto il 28.04.2023 - Registro Particolare 14314 Registro Generale 17942 eseguito dal Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) repertorio 2464/2020 del 12.04.2023;
 1. Annotazione n.2985 del 26.09.2024 (Dissequestro e restituzione dei beni)

- **Ispezione Ipotecaria del sub. 20 aggiornata al 21/05/2025**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 11/08/2023 Registro Particolare 28694 Registro Generale 35742 - Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Vallo della Lucania Repertorio 566 del 28/07/2023.

L'analisi della documentazione presente nel fascicolo, relativa alla provenienza ultraventennale del bene oggetto di pignoramento, unitamente agli atti acquisiti presso il Comune di Torchiara e l'Agenzia delle Entrate, ha consentito di ricostruire i seguenti passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

- **Atto di mutamento di denominazione** o ragione sociale Repertorio n. 498/330 [REDACTED] trascritto il 15.05.2007 ai nn. 26281/16318 [REDACTED];

- **Atto di compravendita del 24.09.2002 rep. n. 68084 a rogito del notaio [REDACTED]** trascritto il 07.10.2002 registro Particolare n. 27239 e Registro Generale n. 36102 [REDACTED];

- **Atto di compravendita del 04.02.1993 Repertorio n. 46328 a rogito del notaio [REDACTED]** trascritto il 24.02.1993 ai nn. 5449/4605 [REDACTED];

Ad oggi i beni risultano di **piena ed esclusiva proprietà della società** [REDACTED]

L'indagine catastale **aggiornata al 22/05/2025**, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, ha permesso di acquisire l'estratto di mappa, la visura storica degli immobili e la visura planimetrica (**allegato 3.1**), dai quali risulta che:

- **il sub. 19** è un bene comune non censibile;
- **il sub. 18 cat. D/2 Rendita 10.756,00** (ex D/8) Piano T-1- 2-3. A seguito della variazione d'ufficio del 07/06/2022 la categoria D/8, (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) è stata variata in D/2 (Alberghi e pensioni); la modifica ha comportato una rendita maggiorata pari a € 10.756,00.
- **il sub.20 cat. D/8 Rendita 1.250,00** Piano S1-T.

Le operazioni peritali, precedute dall'esame del fascicolo e dalla verifica della completezza della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., hanno incluso gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torchiara, l'Agenzia delle Entrate, nonché molteplici accessi all'immobile pignorato. Nel corso dei sopralluoghi, è stata effettuata un'ispezione completa degli immobili, comprensiva di rilievi metrici e fotografici, con rilevazione delle caratteristiche interne ed esterne del fabbricato, del relativo stato di conservazione e delle condizioni di manutenzione.

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 pignorati sono ubicati nel Comune di Torchiara (Sa).

Il complesso immobiliare è sito in prossimità del nucleo storico ed ha accesso diretto dalla strada attraverso due cancelli carrabili. **L'immobile** è adibito ad attività di residenza turistica.



Immagine 1: Ortofoto con indicazione del complesso immobiliare e della corte pertinenziale

Descrizione del complesso immobiliare e dell'area di pertinenza

L'edificio, autorizzato ed utilizzato come residenza turistica, si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo e piano mansarda.

Ing. Domenico AMETRANO

Pizza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell. 320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsait.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra

Il piano terra è accessibile dalla corte di pertinenza esterna (part.lla 527 sub.19) direttamente tramite un ingresso principale ed uno secondario attraverso una rampa di scala. Il piano terra è composto dall'ingresso principale adibito a reception da cui, mediante una scala, si accede ai piani superiori e alla corte esterna posta a quota più alta. A destra dell'ingresso si accede ad una camera relax con sauna, a cinque servizi igienici di cui uno per diversamente abili e ad un appartamento comprensivo di due camere e servizio igienico. A sinistra dell'ingresso si accede ad un ufficio, una sala comune con annesso angolo bar e camino, una sala ristorazione ed una cucina, oltre ulteriori ambienti, totalmente interrati, adibiti a depositi e celle frigo che presentano una altezza di circa 2,50 m.

piano primo

Il piano primo è composto da un lungo disimpegno distributivo, otto camere da letto con bagno annesso, una sala lettura e quattro piccoli ripostigli. Gli ambienti presentano un'altezza interna pari a 2,75 m

piano secondo

Il piano secondo è composto da quattro appartamenti indipendenti, comprensivi di soggiorno - cucina, disimpegno, camera da letto e servizio igienico. Gli ambienti presentano un'altezza interna pari a 2,75 m

piano mansarda e sottotetto del vano scala

Il piano mansarda è composto da una sala pranzo con annessa cucina e bagno, una camera da letto matrimoniale con due cabine armadio e bagno, una camera singola con bagno, una camera studio ed una lavanderia, nonché quattro balconi a tasca. Dal pianerottolo di arrivo al piano mansarda si può accedere, attraverso una scala modulare a scomparsa, ad un torrino di copertura del corpo scala, attualmente utilizzato come deposito.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio e copertura a falde. L'edificio presenta una distribuzione interna funzionale degli ambienti e un'adeguata disposizione delle aperture, che assicurano un elevato livello di illuminazione naturale e una buona ventilazione interna. Alcuni ambienti godono inoltre di una vista panoramica.

Gli ambienti interni sono rifiniti in ogni dettaglio, con pareti intonacate e tinteggiate in tonalità differenti. La pavimentazione, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni, è realizzata in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio e/o PVC con vetrocamera. Al piano mansarda sono presenti finestre a parete e lucernari a tetto di tipo Velux.

L'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento, oltre agli impianti citofonico, televisivo e di automazione del cancello

All'esterno, il fabbricato si presenta completo e rifinito in ogni sua parte, con facciate intonacate e tinteggiate, scossaline posate in copertura e un sistema di smaltimento delle acque piovane correttamente realizzato.

L'area di pertinenza esterna si sviluppa su due livelli posti a quota diversa, a cui si accede attraverso

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

due cancelli in ferro e legno direttamente dalla strada pubblica. L'area esterna è pavimentata ed è interamente delimitata con elementi in ferro e/o in elementi prefabbricati in cemento.

Dagli ultimi sopralluoghi effettuati, è emerso che sia il piano terra sia il piano mansarda del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. In particolare, al piano terra si riscontrano fenomeni di muffa e umidità, mentre al piano mansarda sono state rilevate infiltrazioni significative. Tali deterioramenti sono in larga misura imputabili al fatto che l'edificio è rimasto chiuso per diversi anni, con conseguente scarsa ventilazione e mancata regolare manutenzione.

Gli altri piani, invece, si presentano in buono stato di conservazione e, allo stato attuale, non richiedono interventi manutentivi di rilievo.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegato 5.1**) e la documentazione fotografica aggiornata (**allegato 6.1**).

Consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili del bene pignorato:

COMPLESSO IMMOBILIARE			
	superficie interna utile	Superficie Terrazze e balconi	altezza netta interna
Piano interrato	69,20 mq		Hmin= 1,90 m h max =2,50 m
piano terra	227,00 mq		2,70 m
piano primo	192,0 mq	67,51 mq	2,75 m
Piano secondo	187,0 mq	35,0 mq	2,75 m
Piano mansarda	156,68 mq	20,18 mq	h min =1.46 m h max=3,20 m
TOTALE	831,88 mq	122,69	

Confini

L'edificio confina per tutti i lati con la corte di pertinenza, a sua volta confinante con via pubblica su due lati e per gli altri due lati con la part.Illa 465, con la part.Illa 117 e con la part.Illa 745 (ad oggi oggetto del lotto 3).

Dati catastali attuali

- **Unità immobiliare sita in Torchiara (Sa) in via Fontana** snc, identificata al NCEU al Foglio 4 del predetto Comune, part.Illa527,
- **sub.18**, cat. D/2 **Rendita 10.756,00** (ex D/8) Piano T-1- 2-3;
- **sub.20** cat. D/8 **Rendita 1.250,00** Piano S1-T

di proprietà

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

8
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la quota di 1/1;

- **Corte pertinenziale**, identificata al NCEU al Foglio 4 del predetto Comune, part.IIa527, sub.19, Bene comune non censibile;

Si allega la visura storica per immobile (**allegato 3.1**).

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.*

Dal confronto tra le risultanze attuali e le informazioni contenute nell'atto di pignoramento **si rileva che attualmente l'indirizzo del complesso immobiliare è via San Berardino n. 2/B**

Limitatamente a quanto sopra specificato **i dati riportati nel pignoramento consentono l'individuazione dei beni.**

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 svolta **non risulta una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (allegato 3.1).**

In particolare, il piano terra presenta alcune variazioni distributive, mentre il piano mansarda risulta privo di identificazione catastale. Tali difformità, come dettagliatamente illustrato nella risposta al quesito 6, dovranno essere preventivamente sanate, laddove possibile. Per questo motivo non si è proceduto né alla presentazione di variazione catastale per il piano terra né all'accatastamento del piano mansarda.

2.5 QUESITO 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area di ubicazione del complesso immobiliare identificata al NCEU del Comune di Torchiara al Foglio 4 part.IIa 527 ricade in **zona B** secondo il **PRG vigente nel Comune di Torchiara (Sa) (allegato 8.1).**

Il Comune di Torchiara (Sa) risulta inserito nell'elenco regionale a rischio sismico e ricade in

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametran@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zona sismica 3 (bassa sismicità) della Classificazione Sismica della Regione Campania di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002. I beni sono obbligati ad osservare, oltre che le disposizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974 n. 64 (recante “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”) e successive modificazioni ed integrazioni, le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 29 del 5 febbraio 1996 e le relative istruzioni applicative di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 65 AA.GG. del 10 aprile 1997, nonché **le disposizioni della L.R. n. 9/1983 e ss.mm.ii. e sono soggetti, pertanto, a deposito sismico.**

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 e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti effettuati presso l' U.T.C. di Torchiara è emerso che il complesso edilizio pignorato è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.673 Prat. Edilizia 457 prot. n.482/92 del 08.08.1992** [redacted] e finalizzata alla Costruzione fabbricato per civili abitazioni sul terreno distinto al catasto al foglio 4 mappale n. 118/a (**allegato 7.1.1**).
- **Voltura di Concessione Edilizia Edilizia 457 prot. n.482/92 del 08.08.1992** [redacted] in virtù dell'atto di proprietà di acquisto del lotto di terreno a rogito del Notaio [redacted] rep. 46328/18201 del 04.02.1993;
- **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica in sanatoria ex art. 13 Legge 47/85, n.896 Prat. Edilizia n. 671 prot. n.219/2002 del 20.02.2002** rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico alla società [redacted] avente ad oggetto i Lavori di: **Sanatoria e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a residenza turistica di un fabbricato realizzato con concessione edilizia n. 673 del 08.08.1992 e successiva variante del 06.02.1993 8 (allegato 7.1.2);**
- **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica in sanatoria ex art. 13 Legge 47/85, n.897 Prat. Edilizia n. 672 prot. n.464/2002 del 20.02.2002** rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico alla società [redacted] avente ad oggetto i Lavori di: **Sanatoria e per la sopraelevazione mediante gabbionate metalliche di sostegno in Via G.B.Riccio (allegato 7.1.3);**
- **Dichiarazione di Inizio Attività Prot. 908 del 23.03.2002** ai sensi dell'art. 4 comma 11 del

D.L. n. 389/93 convertito dalla legge n. 493/93 così come modificato dall'art.2 comma 60 punto 7 lettera h della Legge 23 dicembre 1996 n.662, da parte della Società [REDACTED] avente ad oggetto i lavori per la **realizzazione di locali tecnologici e garage interrati**, da eseguirsi in aderenza al fabbricato esistente (**allegato 7.1.4**);

- **Dichiarazione di Inizio attività Prot. 1405 del 07.05.2002** ai sensi dell'art. 4 comma 11 del D.L. n. 389/93 convertito dalla legge n. 493/93 così come modificato dall'art.2 comma 60 punto 7 lettera h della Legge 23 dicembre 1996 n.662, da parte della Società [REDACTED] avente ad oggetto **la variante in corso d'opera per realizzazione di locali tecnologici e garage interrati; realizzazione di una rampa per il superamento delle barriere architettoniche da eseguirsi a servizio di un fabbricato esistente sito nel Comune di Torchiara alla Via Fontana, diversa distribuzione di spazi interni di locali tecnologici e realizzazione di una recinzione sul perimetro del lotto di proprietà (allegato 7.1.5)**;
- **Permesso di Costruire n.994 Prat. Edilizia 782/2005 del 13.04.2005** rilasciata dal Responsabile dei servizi alla società [REDACTED] avente ad oggetto **l'Ampliamento di un fabbricato destinato a residenza turistica e risistemazione area esterna con ubicazione di una piscina autoportante esterna (allegato 7.1.6)**;
- **Permesso di Costruire n.1029 Prat. Edilizia 871/2006 del 19.09.2006** rilasciata dal Responsabile dei servizi alla società [REDACTED] avente ad oggetto **la realizzazione di una copertura a falde inclinate di un fabbricato destinato a residenza turistica (allegato 7.1.7)**;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 1297 del 26.04.2016** ai sensi dell'art. 22 e 23 D.P.R. 06.06.2001 n.380, Legge 30 luglio 2010 n.122 art.19-c.4 bis da parte della [REDACTED] avente ad oggetto **la sistemazione esterna area di pertinenza al fabbricato di proprietà, realizzazione pavimentazione esterna, pergolato in legno ed opere annesse (allegato 7.1.8)**;

Presso l'U.T.C. di Torchiara è presente in atti il **Certificato di Agibilità, prot. 2263 del 20.07.2002, Pratica n. 671/2002** per l'immobile sito in Torchiara (Sa) alla via Fontana realizzato con P.d.C. n. 673 del 08.08.1993 e concessione in sanatoria n. 896 del 20.02.2002 di proprietà della società [REDACTED] (**allegato 7.1.10**).

Verifica di conformità

Dal confronto tra gli elaborati grafici dei progetti autorizzati e le risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati si rileva che il fabbricato **presenta le seguenti difformità**:

- 1) l'altezza del fabbricato in corrispondenza del prospetto sud è superiore a 8,50 m, misura rappresentata nei grafici di progetto e imposta come altezza massima dal PRG in vigore;
- 2) le altezze interne del piano sottotetto, sia lungo le pareti di confine che al colmo, sono superiori rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati al PdC. È stata effettuata, inoltre una suddivisione dell'ambiente interno del sottotetto con diversa destinazione d'uso, ad oggi, destinata ad uso abitativo in difformità al progetto approvato;
- 3) modifica nella distribuzione degli ambienti interni al piano terra;

Ing. Domenico AMETRANO

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) realizzazione di aperture del tipo velux in copertura e sulle pareti del torrino del corpo scala, non previste nel titolo autorizzativo.

Ai sensi dell'art. 32 c.1 del DPR 380/2001 le difformità indicate sopra ai punti 1 - 2 costituiscono **interventi eseguiti con variazioni essenziali**.

Ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 le difformità indicate sopra ai punti 3 e 4 costituiscono **interventi eseguiti in parziale difformità**.

Ad oggi, dagli accertamenti svolti presso l'U.T.C. di Torchiara, **gli illeciti riscontrati non risultano né sanati né oggetto di procedimenti di sanatoria in itinere**.

La difformità indicata al punto 1 è sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, pertanto, l'intervento al punto 1 è sanabile previa modifica della quota del terreno in corrispondenza del prospetto sud come riportato sui grafici allegati alla Concessione in sanatoria ex art. 13 Legge 47/85, n.896 del 20.02.2002 (allegato 7.1.2).

Le difformità indicate al punto 2 NON risultano sanabili, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, pertanto è necessario procedere alla demolizione dell'abuso ed al **ripristino** del sottotetto così come assentito nel Permesso di Costruire n.1029, Prat. Edilizia 871/2006 del 19.09.2006, rilasciata dal Responsabile dei servizi alla società [REDACTED] e avente ad oggetto la realizzazione di una copertura a falde inclinate di un fabbricato destinato a residenza turistica (**allegato 7.1.7**).

Le difformità indicate ai punti 3 e 4 risultano sanabili ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/2001.

Le problematiche riscontrate rendono necessaria una decurtazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, come già indicato nella risposta al quesito 12. Ai fini della determinazione dell'aliquota di riduzione, si è proceduto come segue:

- per la modifica della quota del terreno in corrispondenza del prospetto sud, come riportato sui grafici allegati alla Concessione in sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 ed opere accessorie sul fabbricato, si è stimato un costo pari a € 15.000;
- per la demolizione dell'abuso ed il ripristino del sottotetto secondo quanto assentito dal Permesso di Costruire n.1029, Prat. Edilizia 871/2006 del 19.09.2006, è stato applicato un costo unitario di 180 €/mq. Considerata una superficie di copertura pari a 320,00 mq, il costo complessivo per il rifacimento della copertura e il ripristino degli ambienti interni è stato quantificato in € 57.600,00.

Ne consegue, che il costo totale degli interventi necessari per sanare gli abusi è stimato pari a 72.600,00 €. Detti importi vengono decurtati dal valore del fabbricato come specificato in risposta al quesito 12.

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.

Alla luce di quanto analizzato si individua **un unico lotto di vendita** per i beni siti in Torchiara (Sa) alla via Fontana snc, identificati al Foglio 4 part.IIa 527 sub. 19 (corte pertinenziale), sub. 18 e 20 (identificativi dell'intero complesso immobiliare).

2.8 QUESITO 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 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.

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la piena proprietà in danno della società [REDAZIONE]

I beni oggetto di pignoramento sono indivisibili in quanto costituiscono nel complesso (fabbricato e corte pertinenziale) un **immobile adibito a residenza turistica**.

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 del primo accesso, il fabbricato risultava già occupato ed era nella piena disponibilità di terzi, come attestato nei verbali redatti. Attualmente, a seguito dell'ordine di liberazione emesso dal G.E., e come verificato sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torchiara che attraverso i successivi sopralluoghi presso l'immobile pignorato, **è stato accertato che l'immobile risulta libero da persone**.

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 civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

L'edificio risulta destinato ad attività turistica, come previsto dai titoli autorizzativi rilasciati, e non è soggetto a ulteriori vincoli di natura storico-artistica, di inalienabilità o di indivisibilità.

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

Le superfici commerciali degli immobili pignorati sono state calcolate 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	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;
scala	100% 15% 25%	- Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%;
taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima 2,40 m
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;
soppalco	80% 15%	- abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) con altezza media minima 2,40m - non abitabili;
mansarda	75% 100%	- altezza media minima 2,40 m; - altezza media minima 2,70 m;
sottotetti non abitabili (mansarda)	35% 10%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m; - altezza inferiore a 1,50 m;
locali tecnici	15%	altezza minima di 1,50 m
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%
superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile	10 %	- area di pertinenza

Calcolo della superficie commerciale					
Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari					
piano	destinazione	superficie mq	incidenza	annotazione	superficie commerciale mq
piano terra	superficie vani principali	276	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm;	276,00
	taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	58,86	60%	altezza media minima 2,40 m	35,32
	locali tecnici	25,42	15%	altezza minima di 1,50 m	3,81
corpo scala	scala	21,19	100%	- Vano scala interno 100%;	21,19
piano primo rialzato	superficie vani principali	220,66	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm;	220,66
	balconi e lastrici solari	17,89	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	4,47
	terrazzi e Logge	54,62	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11,71
piano secondo	superficie vani principali	218,89	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm;	218,89
	balconi e lastrici solari	36,58	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	7,41
piano mansar-	sottotetti non abitabili (mansarda)	109,33	35%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m;	38,27

Ing. Domenico AMETRANO

15

P.zza V. Emanuele n°32 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da		83,13	10%	- altezza inferiore a 1,50 m;	8,31
	balconi e lastrici solari	20,65	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	5,16
	torrino su corpo scala	22,5	35%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m;	7,88
Sub. 19	area di pertinenza	755,55	10%	- area di pertinenza	75,56
TOTALE					934,64

Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale pari a 934,64 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 del bene 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 9.1**) che risultino indiscutibilmente confrontabili con l'immobile pignorato, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili con riferimento al Comune di Torchiara (Sa) ovvero:

1. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI;
2. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;
3. gli operatori di intermediazione immobiliare operanti nella zona analizzata;

La ricerca dei "dati" di mercato di beni campione utilizzabili per la comparazione ha condotto al più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona come valore di partenza, pari rispettivamente a **900,00 €/mq**;

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 è pari a 1,27**.

Coefficienti correttivi	LOTTO 1
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,05
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)	1,05
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile, posizioni favorevoli al commercio)	1,15
coefficiente correttivo totale, K	1,27

Di conseguenza per il lotto 1 si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 1.143,00 €/mq che moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un valore di mercato pari a 1.068.293,52 €.

Decurtazioni

Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni valutabili, richieste dal quesito e non comprese nel precedente coefficiente correttivo:

Descrizione degli oneri per vizi del bene pignorato	LOTTO 1 Importo stima-
per regolarizzazione catastale e urbanistica (comprese sanzioni e diritti amministrativi)	72.600,00 €
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	8.000,00 €
per lo stato di possesso	-
per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giuridico	-
per spese condominiali	-
Totale	80.600,00 €

Di conseguenza il valore di stima pari a 1.068.293,52 € - 80.600,00 € = € 987.693,52

Il valore di mercato finale dei beni pignorati arrotondato è stimato pari a :

LOTTO 1: € 988.000,00

3. CONCLUSIONI

Si precisa che la presente valutazione riflette lo stato di fatto rilevato alla data odierna. Non si esclude che eventuali eventi futuri, al momento non prevedibili né quantificabili, possano incidere in modo anche significativo sui parametri considerati, determinando conseguentemente una variazione del valore complessivo dell'immobile.

4. ALLEGATI

- **allegato 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5,:** verbali di accesso;
- **allegati 2.1:** ispezione ipotecaria;
- **allegati 3.1:** indagine catastale;
- **allegato 4.1:** scrittura privata
- **allegati 5.1:** rappresentazione grafica dei beni;
- **allegati 6.1:** documentazione fotografica;
- **allegati 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7, 7.1.8, 7.1.9 :** risultanze ed attestazione U.T.C. di Torchiara ;
- **allegati 8.1:** certificato di destinazione urbanistica;
- **allegati 9.1:** dati indagine di mercato;
- **allegato 10:** ricevute di trasmissione della bozza CTU.

Vallo della Lucania, 08/07/2025

II CTU

Ing. Domenico **AMETRANO**