

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Provincia di Salerno
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Procedimento R.G.E. n° 46/2021

Creditore procedente: Yoda SPV S.r.l.

Debitore: OMISSIS

1) Relazione tecnica di consulenza

Elaborato:

2) Allegati: elaborati grafici, documentazione fotografica
e documenti di rilievo

1

G. E.:

Dott.ssa Roberta Giglio

L'Esperto Estimatore:

arch. Maurizio Guzzo

settembre 2022

arch. Guzzo Maurizio via B. Oricchio,4 – 84078 Vallo della Lucania (Sa) – tel. 335 6167310



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



INDICE alla RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

<i>*Premessa*</i>	1
1) <i>verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>	6
2) <i>descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato</i>	10
3) <i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</i>	14
4) <i>procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto</i>	14
5) <i>indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	15
6) <i>indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni</i>	16
7) <i>dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	21
8) <i>dire se l'immobile è pignorato solo pro quota</i>	22
9) <i>accertare se l'immobile è libero o occupato</i>	22
10) <i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato</i>	22
11) <i>indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici</i>	22
12) <i>determinare il valore dell'immobile</i>	23
13) <i>l'assegnazione della casa coniugale</i>	32
<i>*Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)*</i>	32
RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1	34



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Allegati:

allegato 1) anagrafica debitore esecutato (residenza, stato civile, matrimonio, stato famiglia, estratto matrimonio);

allegato 2) verbale di sopralluogo;

allegato 3) rilievo immobile;

allegato 4) documentazione fotografica;

allegato 5) planimetria catastale e visure catastali;

allegato 6) mappa censuaria;

allegato 7) atto di provenienza immobile al debitore;

allegato 8) ispezioni ipotecarie;

allegato 9) stralcio P.R.G. Comune di Torchiara;

allegato 10) atti urbanistici del Comune di Torchiara:

allegato 10.1) istanza debitrice ad effettuare i lavori;

allegato 10.1/bis) scrittura privata di promessa vendita;

allegato 10.2) elaborati tecnici a firma Geom. OMISSIS;

allegato 10.3) rilascio Permesso di Costruire n. 1130 del 28/05/2009;

allegato 10.4) accettazione D.L. del Geom. OMISSIS;

allegato 10.5) comunicazione inizio dei lavori;

allegato 10.6) missiva del 12/04/2010;

allegato 10.7) comunicazione Responsabile del Procedimento;

allegato 10.8) istanza accesso agli atti del 13/05/2010;

allegato 10.9) missiva del 25/05/2010;

allegato 10.10) missiva del 6/07/2010 ente comunale;

allegato 10.11) comunicazione ultimazione dei lavori;

allegato 11) quotazione OMI.

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it



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

Firmato Da: GUZZO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7573ae3fd5be98ac7253e7108aef05d1





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Procedimento esecutivo R.G.E. n° 46/2021

Creditore procedente: Yoda SPV S.r.l.

Debitore: OMISSIS



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Roberta Giglio

RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA



Premessa

Con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano De Luca del 28/04/2022, il sottoscritto arch. Maurizio Guzzo da Vallo della Lucania, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno col n° 1507, veniva nominato esperto estimatore ex art. 568 c.p.c. nel procedimento R.G.E.I. n° 46/2021, promosso da Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv) via V. Alfieri n. 1 (c.f. 05111630264), contro la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) e residente in OMISSIS alla via OMISSIS [allegato 1]. Procedimento avente ad oggetto "espropriazione immobiliare post L.80", sulla base dei seguenti documenti in atti:

- 1) Atto di pignoramento del 2/07/2021 rep. 535 notificato in data 4/08/2021 alla Sig.ra OMISSIS;
- 2) Trascrizione del pignoramento a favore di Yoda SPV S.r.l. ai nn. 38852/30747 del 24/09/2021 e contro OMISSIS.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Detto atto di pignoramento trae origine da Atto di Precetto del 5/03/2021 notificato in data 5/05/2021 alla Sig.ra OMISSIS, nel quale si intimava e faceva precetto di pagamento per la somma complessiva di 36.655,17 Euro con riserva di ogni altro diritto e credito.

Nella stessa udienza del 28/04/2022, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. conferiva:

“Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 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);
- 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 (calpestable) 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



G.E. dott.ssa Roberta Giglio

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 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;
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 e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, **ai sensi della legge 5.08.1978 n. 457 e della legge 17.02.1992 n. 179 e con le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art.1;**
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; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto

G.E. dott.ssa Roberta Giglio

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);
14. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
15. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
16. **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in forma PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
18. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
19. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
21. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati."

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Successivamente ad una disamina preliminare del fascicolo telematico, il sottoscritto, si è recato sui luoghi oggetto del pignoramento, accompagnato dal custode nominato dal G.E., avv. Cecilia Del Forno, in data 23/05/2022 alle ore 09:30, previo avviso di raccomandata postale inviata dal custode alla debitrice, e precisamente alla Via Acquasanta snc (già S.P.

86) della località Torchiara Scalo del Comune di Torchiara, ai beni distinti al NCEU al foglio 3 particella 141 sub 2. Dopo aver atteso per circa 30 minuti non rinvenivamo la presenza della debitrice o eventuali occupanti dell'immobile, non era quindi possibile accedere all'interno dei luoghi, effettuando solo una visione esterna degli stessi.

Successivamente il custode fissava ulteriore sopralluogo, previo avviso di telegramma postale inviato alla debitrice, per il giorno 17/08/2022 alle ore 08:00 sui luoghi di causa, giunti sul posto, coadiuvati da un'unità della locale Polizia Municipale preventivamente contattata, rinvenivamo la debitrice Sig.ra OMISSIS la quale, dopo avergli fornito ampie delucidazioni sul "Provvedimento di sostituzione del custode e Verbale di giuramento dell'esperto", ci consentiva libero accesso ai luoghi di causa, giusto verbale di sopralluogo redatto di concerto con il custode giudiziario [allegato 2].

Nel corso del sopralluogo ho potuto dare inizio materialmente alle operazioni peritali, eseguendo dapprima un rilievo visivo e conoscitivo dello stato dei luoghi, e successivamente, un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dei beni pignorati, con l'ausilio di apparecchiature per le misurazioni manuali ed elettroniche annotando, su separato foglio al verbale di sopralluogo, tutto quanto necessario ai fini del procedimento esecutivo. Il sottoscritto successivamente ha restituito su formato elettronico quanto rilevato



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



[allegato 3 e 4], ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Torchiara e dell’Agenzia del Territorio di Salerno, per ottenere ed estrarre in copia le autorizzazioni edilizie sull’immobile, gli atti catastali e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [allegato 5, 6, 7 e 8]. Avendo, quindi, raccolto ogni elemento utile ai fini dell’espletamento dell’incarico peritale, rassegno la presente relazione, organizzata in capitoli, nella quale risponderò puntualmente ai quesiti posti dal G.E. in sede di giuramento.



1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. presente in atti è costituita da certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, da nota di trascrizione del pignoramento e dalla mappa censuaria.

I dati catastali riportati nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro, e precisamente, il pignoramento riguarda:

- quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra De Biase Maria Santa del seguente bene immobile censito nel NCEU del Comune di Torchiara (Sa), località Torchiara Scalo, Via Acquasanta snc (già S.P. 86), al foglio 3 particella 141 sub 2, piano T-1, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 247,90, e precisamente piccolo fabbricato sviluppantesi su piano terra e primo della consistenza catastale complessiva di vani sei con annessa corte. Confinante con terrapieno, particella 141 sub 1 e con Via Acquasanta.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. presente è completa ed idonea.

Cronistoria catastale: al Catasto Fabbricati, la particella 141 subalterno 2 del foglio 3, piano

T-1, categoria A/3, classe 1, 6 vani, rendita 247,90 Euro, deriva da variazione nel classamento del 28/05/2015 pratica n. SA0189654 in atti dal 28/05/2014 - variazione di

classamento (n. 86042.1/2015); a sua volta deriva da particella stesso identificativo,

categoria A/3, classe 1, 3 vani, rendita 123,95 Euro, per diversa distribuzione degli spazi interni del 28/05/2014 pratica n. SA0151550 in atti dal 28/05/2014 - diversa distribuzione

degli spazi interni (n. 38670.1/2014); a sua volta deriva da variazione nel classamento del

26/04/2010 pratica n. SA0203975 in atti dal 26/04/2010 - variazione di classamento (n. 17053.1/2010); a sua volta deriva da divisione del 15/06/2009 pratica n. SA0283232 in atti

dal 15/06/2009 divisione (n. 18938.1/2009); infine, a sua volta deriva da particella 141 del

foglio 3, categoria A/3, classe 1, 1,5 vani, rendita 61,97 Euro, per costituzione del 15/12/1999 in atti dal 15/12/1999 //38-27/12/93// P.TA &&000551&& (n. 22.1/1999).

Situazione degli intestati dal 16/06/2009 bene al foglio 3 particella 141 sub 2, intestato a OMISSIS per atto di compravendita rep. n. 83000 trascritto in Salerno in atti dal 3/07/2009;

situazione degli intestati dal 15/06/2009 bene al foglio 3 particella 141 sub 2, intestato a OMISSIS e OMISSIS, comproprietari ciascuno per 500/1000, per divisione del 15/06/2009

pratica n. SA0283232 in atti dal 15/06/2009; situazione degli intestati dal 15/12/1999 bene

al foglio 3 particella 141, intestato a OMISSIS e OMISSIS, comproprietari ciascuno per 500/1000 per costituzione del 5/12/1999 in atti dal 15/12/1999 [allegato 5].



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Al Catasto Terreni, la particella 141 del foglio 3, ente urbano, superficie 167 mq, R.D. 0,00 Euro, R.A. 0,00 Euro, deriva da tipo mappale del 17/02/1993 pratica n. 150429 in atti dal 12/03/2003 – tipo mappale 6091/93 (n. 6091.1/1993); a sua volta deriva da particella 141 del foglio 3, uliveto ficheto, classe 3, superficie 167 mq, R.D. 0,73 Euro, R.A. 0,34 Euro, da impianto meccanografico del 30/01/1976.



Situazione degli intestati dal 17/02/1993, bene intestato a OMISSIS (proprietà per 967/1000 in regime di comunione dei beni) e OMISSIS (proprietà per 33/1000 in regime di comunione dei beni); situazione degli intestati dal 23/11/1984, bene intestato a OMISSIS; da impianto meccanografico del 30/01/1976, bene intestato a OMISSIS [allegato 5].



Dal contenuto della Certificazione Notarile per Notaio Niccolò Tiecco in Perugia del 30/09/2021 e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno, alla data del 24/09/2021 di trascrizione del pignoramento, per l'immobile risultano le seguenti provenienze [allegato 7 e 8]:



- alla Sig.ra OMISSIS l'unità immobiliare in oggetto era pervenuta giusto atto di acquisto per Notaio Cammarano Pasquale del 16/06/2009, rep. 83000/36337, trascritto il 3/07/2009 ai nn. 30246/24011 (RG/RP), da OMISSIS, nato al OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), complessivamente per la quota di 1/1 di piena proprietà;



- ai predetti OMISSIS e OMISSIS, l'area (foglio 3 particella 141) su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, era pervenuta come segue: - la quota di 5/45 di piena proprietà al solo OMISSIS giusta denuncia



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



di successione n. 8 Vol. 78 Ufficio del Registro di Agropoli, trascritta il 7/03/1985 ai nn. 5933/5069, in morte di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduto il OMISSIS. Non si rileva l'accettazione tacita d'eredità;

- la quota di 40/45 di piena proprietà a OMISSIS e OMISSIS, giusto atto di acquisto e divisione per Notaio Angrisani del 23/11/1984, rep. 5484, trascritto il 12/12/1984 ai nn. 31166/26514, da OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) e nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS).

Dal contenuto della medesima Certificazione Notarile e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria, nel ventennio antecedente alla data del 24/09/2021 di trascrizione del pignoramento, per l'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

[allegato 8]:

- nota di iscrizione n. 20605/1829 del 17/06/2014, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Del Balzo Alessandra con sede in Napoli, rep. n. 161284/28183 del 12/06/2014, a favore di Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli Via Toledo n. 177 (c.f. 04485191219), contro



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), debitore ipotecario, capitale di Euro 33.000,00, durata anni 10, ipoteca di Euro 66.000,00.

- Nota di trascrizione n. 38852/30747 del 24/09/2021, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Vallo della Lucania (c.f. 84001530652), rep. n. 535 del 4/08/2021, a favore di Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv) Via V. Alfieri n. 1 (c.f. 05111630264), contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS).

È stata, infine, acquisita la mappa censuaria aggiornata [allegato 6].

2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati alla località Torchiara Scalo, del Comune di Torchiara, in provincia di Salerno, lungo la Strada Provinciale 86 che conduce dal centro del paese allo scalo ferroviario, ormai in disuso ma importante snodo negli anni passati lungo la linea Napoli – Reggio Calabria.

Il Comune di circa 1.800 abitanti si colloca a sud della provincia di Salerno con un'altitudine di 360 m.s.l.m. Oltre il capoluogo di Torchiara, nel territorio comunale sono localizzate le frazioni di Copersito e Sant'Antuono. Comune medievale ubicato sul pendio di un colle, la cui base dell'economia è l'agricoltura, che del resto caratterizza tutto l'entroterra cilentano, affiancata da un promettente turismo estivo. Nella località di Copersito risiede la fetta più larga dei torchiari, il resto della comunità vive concentrata nel capoluogo comunale o



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



sparpagliata nei casolari che punteggiano l'agro comunale. Rivestito delle variegata tinte della macchia mediterranea, dei seminativi arborati e dei boschi misti governati a ceduo, il comprensorio comunale, classificato collinare, è bagnato dalle acque dei fiumi Testene e Alento. L'abitato, arroccato su uno sperone che fa da spartiacque tra i due corsi d'acqua, gode di un magnifico scorcio del litorale cilentano. Ben inserito nell'armatura principale dei collegamenti, il territorio comunale è attraversato da un articolato sistema carrabile su gomma e su rotaie, essendo attraversato dalla linea principale Napoli-Reggio Calabria. Sono presenti fabbricati residenziali anche di lusso, attività ricettive quali alberghi, e tutti i servizi primari quali scuole primarie, farmacie, ed attività commerciali.

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti così come riportati nell'atto di pignoramento da:

- quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS del seguente bene immobile censito nel NCEU del Comune di Torchiara (Sa), località Torchiara Scalo, Via Acquasanta snc (già S.P. 86), al foglio 3 particella 141 sub 2, piano T-1, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 247,90, e precisamente piccolo fabbricato sviluppatosi su piano terra e primo della consistenza catastale complessiva di vani sei con annessa corte. Confinante con terrapieno, particella 141 sub 1 e con Via Acquasanta.

L'immobile è stato realizzato a partire dall'anno 2009 al posto di una porzione di fabbricato preesistente, ante 1967, oggetto di ordinanza di messa in sicurezza da parte del Comune di Torchiara perché in disuso da oltre un trentennio.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



L'immobile esecutato è posto in un'area ove l'edilizia presente prevalente è molto rada essendo in zona agricola, costituita da singoli fabbricati monofamiliari con piano terra a destinazione agricola e primo piano con alloggio residenziale oppure con al massimo 2/3 piani fuori terra destinati a residenza, l'area risulta ampiamente urbanizzata con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dotata dei servizi di pubblica illuminazione, fognatura, aree destinate a verde, parcheggio ed altro.

Il fabbricato nella sua interezza ha una struttura a telaio – pilastri e travi – in c.a., solaio di interpiano latero cementizi, muratura di tamponamento in pietra di tufo e parte in blocchi di laterizi forati, la copertura piana non praticabile. Non vi sono elementi decorativi esterni o particolari che possano denotare caratteristiche di pregio. L'unità immobiliare ha accesso indipendente fronte strada Via Acquasanta attraverso un ballatoio/balcone. Essa è costituita da un piano terra con zona a giorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, la scala interna smonta al primo piano dove troviamo due camere, bagno e balcone. Gli ambienti si presentano tutti con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo ceramica a mosaico nei colori chiari. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di doppio vetro con camera d'aria, di zanzariere e con elementi oscuranti esterni in pvc di colore verde del tipo "romana", le porte interne sono tamburate in legno di colore noce scuro e con telaio scorrevole, la porta d'accesso, anch'essa di colore verde scuro, del tipo blindata, la pavimentazione, di colorazione diversa nei bagni, è del tipo gres porcellanato di colore



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



chiaro, pedate ed alzate della scala interna sono rivestite in marmo. Esternamente il fronte strada su Via Acquasanta si presenta con rivestimento in mattoncini a faccia vista.

In definitiva l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione, con buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria

e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'unità, infine, è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua elettrico, di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto di adduzione dell'acqua e scarico dei liquidi.

In definitiva si tratta nel complesso di un bene immobiliare ben mantenuto, piacevole da soggiornare, ubicati in una area a modesta densità abitativa, ove la tipologia edilizia ricorrente, come detto, è di fabbricati con al massimo due/tre piani fuori terra, le finiture sono di livello ottimo come pure lo stato di conservazione.

Completano i beni oggetto di esecuzione, una piccola corte esterna e posteriore al fabbricato, della superficie di circa 75 mq, annessa alla particella 141, e quindi, in comune anche col subalterno 1 non oggetto di esecuzione e non intestato alla debitrice. Trattandosi di area ad uso comune esterna, come meglio specificato nel cap. 12), non è stata considerata la sua quota di superficie per la determinazione del valore finale del bene pignorato.

La superficie calpestabile, coperta e scoperta, rilevata è pari:

<i>PIANO TERRA, H utile int. 2,98 m</i>	
Balcone 1	6,13 mq
Salone/cucina	25,12 mq
Vano 1	10,16 mq



Bagno 1	3,26 mq
TOTALE	44,67 mq

PIANO PRIMO, H utile int. 2,98 m	
Disimpegno	5,55 mq
Vano 2	13,54 mq
Vano 3	13,40 mq
Bagno 2	5,76 mq
Balcone 2	5,26 mq
TOTALE	43,51 mq

Per un totale di 88,18 mq di superficie calpestabile. Per una maggiore comprensione delle forme, dimensioni e cromatismi dei singoli ambienti degli immobili e degli esterni, si rimanda il lettore al rilievo dell'immobile [allegato 3] ed alla documentazione fotografica [allegato 4].

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ...

Vi è conformità fra la descrizione dei beni, effettuata al punto 2), è quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4) procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

Non vi sono da eseguire variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali del compendio pignorato relativamente al bene posto al primo piano [allegato 5].

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per la pianificazione del territorio nel Comune di Torchiara vige il Piano Regolatore Generale dal 1998, secondo la classificazione delle zone omogenee di tale piano, il bene esecutato ricade nella zona territoriale omogenea "E – zone rurali (ex L. 14/82)", e dalle norme d'attuazione si evince che [allegato 9]:

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

- Aree boschive, pascolative: 0,003 mc/mq*
- Aree seminate ed a frutteto: 0,03 mc/mq*
- Aree seminate irrigue ed orti: 0,05 mc/mq*

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo non maggiore di 0,10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolative, non vanno superati i seguenti limiti: -indice di copertura 0,05; -minima distanza dai confini mt.20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di terreni (lotti) non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc. 500.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune.

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75, n. 153.

Inoltre si aggiunge:

Alla domanda di concessione deve essere allegato il titolo di proprietà delle particelle catastali oggetto della concessione, oppure la dimostrazione documentata della loro disponibilità, visto che ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, a parte il titolo di proprietà è sufficiente "qualsiasi altro titolo" per richiedere la concessione.

Per le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, al di fuori delle fasce di rispetto stradale e dagli insediamenti previsti dal presente Piano Regolatore Generale si farà riferimento al D.L. 1/4/68 n. 1404. Per questa zona valgono i limiti di edificazione indicati sopra e nella normativa allegata.



Per completezza d'informazione, il Comune di Torchiara ha adottato con Delibera di G.C. n.46 del 4/07/2016 il Piano Urbanistico Comunale, è inoltre entrato in vigore, e scaduto, il periodo di dodici mesi delle misure di salvaguardia, pertanto non essendo ancora definitivamente concluso l'iter di approvazione finale del P.U.C., lo strumento vigente di pianificazione comunale rimane il P.R.G.



6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni ...

Come descritto al cap. 1), il bene esecutato è pervenuto alla Sig.ra OMISSIS attraverso atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Cammarano di Salerno in data



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



16/06/2009 registrato a Salerno il 2/07/2009 al n.6347 e trascritto a Salerno il 3/07/2009 ai nn. 30246/24011 *[allegato 7]*. Con il quale viene venduto e trasferito un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1/09/1967 sviluppatosi su piano terra e primo in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed abbesognevole di notevoli lavori di ristrutturazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Torchiara, si evince che su istanza dell'11/05/2009 assunta al prot. n. 1749 del Comune di Torchiara, la debitrice OMISSIS nella qualità di possessore di una porzione di fabbricato rurale, identificato al foglio 3 particella 150 (ex), chiede il permesso ad effettuare lavori su "progetto di demolizione e ricostruzione porzione di fabbricato rurale" a firma del Geom. OMISSIS del 6/05/2009, a seguito di ordinanza comunale di messa in sicurezza dello stesso *[allegato 10.1]*. Si precisa però che agli atti del Comune a tale istanza risulta allegata una scrittura privata di promessa vendita, datata 18/09/1992, da una parte fra i Sig.ri Moschillo Giuseppe e OMISSIS, e dall'altra il Sig. OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS *[allegato 10.1/bis]*.

Come meglio specificati negli elaborati tecnici *[allegato 10.2]*, i lavori consistono nella demolizione totale del preesistente fabbricato, oggetto di parziale demolizione con richiesta del 3/11/2008 (prot. 3861), in particolare della muratura in pietrame e dei solai in legno ormai in disuso da oltre un trentennio. In data 28/05/2009 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1130 dal responsabile dell'are urbanistica Ing. OMISSIS *[allegato 10.3]*. In data 26/05/2009 il Geom. OMISSIS dichiara di accettare l'incarico di Direttore dei Lavori conferitogli dalla debitrice *[allegato 10.4]*.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



In data 3/06/2009 il Geom. OMISSIS comunica l'inizio dei lavori [allegato 10.5].

In data 12/04/2010 al prot. n. 1254 del Comune di Torchiara giunge una missiva a nome di OMISSIS proprietari del fabbricato rurale confinante, riportato al foglio 3 particella 156, avente ad oggetto "Concessione di illegittimo permesso di costruzione n. 1130 del

28/05/2009" con la quale intimano la non legittimità del permesso di costruire rilasciato dall'ente, in quanto riguardante cespiti di proprietà e da loro posseduti e non nella disponibilità giuridica e di fatto del richiedente [allegato 10.6]. In data 11/05/2010 il Comune

ai sensi dell'art. 20 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 comunica il Responsabile del Procedimento [allegato 10.7]; ed in data 13/05/2010 (prot. n. 1767) gli stessi, per il tramite del legale di fiducia, fanno istanza di accesso agli atti sostenendo che "i proprietari della

particella 141 hanno ristrutturato la loro parte di immobile ed in tale opera hanno invaso la proprietà dei miei assistiti occupandola abusivamente e senza alcun titolo" [allegato 10.8].

Ed anche in data 25/05/2010 (prot. n. 1978) i proprietari della porzione di fabbricato rurale riportato al foglio 3 particella 156, reiterano la loro richiesta contestando l'occupazione abusiva di parte della loro particella [allegato 10.9]. Infine in data 6/07/2010 il Responsabile

del Procedimento del Comune di Torchiara comunica che da sopralluogo effettuato in data 22/06/2010 di concerto con il comando della stazione dei Carabinieri di Torchiara, "non risultano difformità rispetto alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico

Comunale" [allegato 10.10].



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



In data 28/05/2014 il direttore dei lavori comunica l'ultimazione dei lavori avvenuta in data 25/05/2012 e "che è stato rispettato quanto previsto nel Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Torchiara" [allegato 10.11].

Si precisa infine, che negli archivi nominativi delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Torchiara, non risultano ulteriori pratiche edilizie

(D.I.A./S.C.I.A./P. di C.) sui beni oggetto della presente relazione, a nome della debitrice, come pure, interrogando lo sportello abusivismo e condono, non risultano presentate istanze secondo le leggi n.47/1985 (primo condono), n.724/1994 (secondo condono) e n.326/2003 (terzo condono). Il certificato di agibilità non risulta presente agli atti.

Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio:

- 1) diversa distribuzione interna degli ambienti;
- 2) mancata realizzazione della copertura a due falde e del torrino corpo scala (lasciando al loro posto una copertura piana non praticabile), diversa distribuzione delle aperture esterne;

Per gli abusi evidenziati il compendio pignorato non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985, in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione dell'illecito, la data presunta è tra il 25/05/2012 data di ultimazione dei lavori e il 28/05/2014



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



data di presentazione della scheda catastale doc-fa (dichiarazione prot. n. SA0151550) a firma del Geom. OMISSIS, la quale corrisponde allo stato attuale rilevato ma non a quanto autorizzato [allegato 5].



In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; ebbene, per quanto indicato al punto 1), essendo non rilevante ai fini urbanistici, la regolarizzazione è possibile attraverso la presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati (art.6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001). Non è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa per tale difformità in quanto la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto attuale. Le spese per tali difformità sanabili andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare.



Per quanto indicato al punto 2) la difformità è sanabile con un accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), pertanto sarà da presentare, a cura dell'acquirente, un'istanza in sanatoria (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) per l'autorizzazione dei lavori eseguiti in difformità. Anche in questo caso non è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa in quanto la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto attuale. Le spese per tali difformità sanabili andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare. Con la specifica che



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



presentando la S.C.I.A. per il punto 2) è possibile contestualmente sanare anche il punto 1) (non vale il contrario).

Pertanto l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario è tenuto a regolarizzare urbanisticamente il fabbricato presso l'ente comunale con quanto riportato.



7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...

Alla luce delle considerazioni esposte in premessa ed al capitolo 2), sulla scorta degli atti catastali reperiti, e, soprattutto, del sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, si procederà alla formazione di unico lotto per la vendita, non vi è bisogno di frazionamento, ed i confini catastali rimangono gli stessi:



Lotto 1:

quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Torchiara (Sa), località Torchiara Scalo, Via Acquasanta snc (già S.P. 86), al foglio 3 particella 141 sub 2, piano T-1, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 247,90, e precisamente piccolo fabbricato sviluppatosi su piano terra e primo della consistenza catastale complessiva di vani sei con annessa corte. Confinante con terrapieno, particella 141 sub 1 e con Via Acquasanta.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota ...

Gli immobili non sono pignorati pro quota.



9) accertare se l'immobile è libero o occupato ...

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalla debitrice Sig.ra OMISSIS. Da ulteriori indagini effettuate presso l'AdE non risultano registrati contratti di locazione a terze persone.



**10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato ...**

Non si rileva.



11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ...

Il bene pignorato non rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni. Non sussistono vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ricadenti su di esso.

Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 la Giunta Regionale della Campania ha approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Torchiara ricade in zona 3 (sismicità bassa); l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.mm.ii.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e da indagini effettuate, infine, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù.

Infine, sulla base degli atti depositati nel fascicolo telematico dal creditore procedente e sulla base degli atti riscontrati a seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di

Torchiarà, l'immobile non è stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di

un programma di edilizia convenzionata – agevolata, ai sensi della Legge n. 457 del 5/08/1978 e della Legge n. 179 del 17/02/1992, pertanto non vi è l'operatività della

previsione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 di cui alla Legge n. 178 del 30/12/2020.

12) determinare il valore dell'immobile ...

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie

dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo

stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai

sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e gli



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (ad esempio abitazione, ufficio o studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (abitazioni in villa o villino, capannone, albergo, ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il caso di specie, rappresenta un intero immobile, pur avendone altro confinante (sub 1) rientrante nella stessa particella. Pertanto alle singole unità immobiliari non sono state aggiunte quote di superfici relative a: scale, pianerottoli e ballatoi comuni; aree di uso comune (coperte o scoperte), atri di ingresso; locali tecnici o di deposito comuni; aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio. Infatti, la piccola corte esterna e posteriore al fabbricato, della superficie di circa 75 mq, annessa alla particella 141, e quindi, in comune anche col subalterno 1 non oggetto di esecuzione e non intestato alla debitrice. Trattandosi di area ad uso comune esterna, non è stata considerata la sua quota di superficie per la determinazione del valore finale del bene pignorato.

La superficie commerciale di un immobile di tale tipologia, risulta pari alla somma:



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);



- verande/portici/tettoie.



Nel computo della superficie commerciale complessiva, non vengono determinati gli spazi vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato se presenti, spazi all'interno dei sottotetti non praticabili, coperture a terrazzo non praticabili, superficie occupata dalle canne di areazione o fumarie, camini, cavedi, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

I parametri usati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:



a) vani principali e accessori diretti: superficie ottenuta al lordo delle murature esterne se inferiori a 50 cm (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per la misurazione valgono le seguenti indicazioni generali:

- Superficie scoperta a giardino e similare:



- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- al 2% per le superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;



Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25;
- Pertinenze accessorie (box, cantine, soffitte ed assimilate) ove non costituenti unità autonome:



- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti;

ed ancora, in maniera non esaustiva:

- Per le scale, la proiezione orizzontale è da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);
- Garage, se a servizio indiretto dei vani principali il 50% della superficie, se a servizio diretto dei vani principali il 60% della superficie;
- Verande, il 60% della superficie;



G.E. dott.ssa Roberta Giglio

- Portici e patii, il 35% della superficie;
- Sottotetti non abitabili con h media minima <mt. 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt., il 35% della superficie;
- Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt., il 10% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt, il 75% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt., il 100% della superficie.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 “Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione alla legge 662/96”, e la UNI 10750, contenente i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. Inoltre, per una dettagliata letteratura, si è consultato anche: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio); Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate); Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale (Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della provincia di Siena).

Sotto tali premesse, la *superficie commerciale* per il compendio pignorato è la seguente:

LOTTO 1			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Vani principali (*)</i>	<i>104,91 mq</i>	<i>100%</i>	<i>104,91 mq</i>

<i>Balcone 1</i>	<i>6,52 mq</i>	<i>30%</i>	<i>1,96 mq</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>5,65 mq</i>	<i>30%</i>	<i>1,69 mq</i>
TOTALE			108,56 mq

(*) nel calcolo dei vani principali è compreso la proiezione orizzontale del vano scala interno coperto.

In definitiva la **superficie commerciale** complessiva del Lotto 1 ammonta a **108,56 mq**.

Criterio di stima – metodologia estimativa.

Il criterio di stima adottato per il presente immobile e quello del più probabile valore di mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona. Il procedimento di calcolo è per punti di merito – modello moltiplicativo e fondato sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

La valutazione del prezzo medio è basata su indagini svolte presso:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio di 500,00 €/mq (fra il minimo di 470,00 €/mq ed il massimo di 530,00 €/mq) *[allegato 11]*.

e da informazioni assunte presso:

- Professionisti e agenzie del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene, ove è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



di immobile, per la localizzazione e stato conservativo normale si attestano intorno ai 1.000 €/mq.

La differenza sostanziale fra i due dati rilevati è data dal fatto che negli ultimi anni la zona in cui ricade l'immobile è molto appetibile per la vicinanza di accesso alle principali infrastrutture del limitrofo comune di Agropoli, facendo, quindi, nella realtà lievitare rapidamente il valore di mercato nelle libere contrattazioni di compravendita.

In considerazione dei valori rilevati il valore medio di riferimento deducibile è pari a **Vmedio = 750,00 €/mq.**

Il procedimento di stima "per punti di merito" consente di pervenire al più probabile valore di mercato mediante vari metodi tra cui il metodo "moltiplicativo". Le caratteristiche di un immobile vengono articolate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe (infrastrutturali, accessibilità, ambientali);
- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi (panoramicità, orientamento, soleggiamento);
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche Ki (qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età);
- caratteristiche produttive Kp (stato di occupazione, capacità reddituale).

I coefficienti sono $Kpe * Kpi * Ki * Kp = K$

<i>Kpe</i>	0,95
<i>Kpi</i>	1,00
<i>Ki</i>	1,20



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



<i>K_p</i>	<i>0,95</i>
K	1,083

Il valore medio di stima è dato **V_{medio} * K = V_m stima**, cioè

750,00 €/mq * 1,083 = **812,25 €/mq** (valore unitario ponderato).

Pertanto è questo il valore per unità di superficie per immobili aventi le stesse caratteristiche



a quelle oggetto di pignoramento.



Valore complessivo del bene: 108,56 mq * 812,25 €/mq = **88.177,86 €**

Decurtazioni



Vengono, infine apportate per gli adeguamenti e le correzioni di stima le seguenti

decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica:



- costi per le procedure autorizzative da richiedere presso il Comune di Torchiara, per le difformità indicate al capitolo 6), punto 1) e punto 2), Accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), S.C.I.A. per intervento già realizzato: 150 € diritti di segreteria del Comune, 516 € sanzione minima (art.37 D.P.R. 380/2001), 1.000,00 € onorario professionista, per un totale di 1.666 €;



- i costi per l'agibilità mancante, come indicato al comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico Edilizia*), per la tardiva presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, oltre il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è sanzionato con la cifra massima di 464 euro, di cui al comma 3 dell'art. 24 del T. U. A questo va aggiunto 1.000 euro per onorario professionale per il tecnico redattore della Segnalazione Certificata Agibilità



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



(S.C.A.), e 150 euro per diritti di segreteria del Comune di Torchiara, per un totale di 1.614 € per l'agibilità tardiva rilasciata.

Per un totale dei costi da decurtare al valore complessivo del bene pari a: 3.280,00 €.



Valore finale del bene

LOTTO 1



Totale valore complessivo del bene 88.177,86 € - 3.280,00 € = 84.897,86 €



A tale valore si detrae un valore cauzionale del 7% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: 84.897,86 € - (84.897,86 € * 0,07) = 78.955,01 €

In c.t. 79.000,00 € (settantanovemila,00 euro) valore finale del bene.



13) l'assegnazione della casa coniugale ...



Il bene non è suscettibile di problematiche relative all'assegnazione della casa coniugale.



Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)

Con questo il sottoscritto Perito Estimatore, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento del 28/04/2022, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Inoltre, come disposto dallo stesso G.E. il sottoscritto al termine della presente relazione e almeno trenta giorni prima dell'udienza, del 28/10/2022, fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. ne ha inviato copia al



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



creditore procedente o intervenuti, al custode nominato ed al debitore, in data 21/09/2022, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni (15 gg.), per far pervenire note di osservazione all'elaborato peritale, prima della predetta udienza. Atteso tale termine, senza che le parti abbiano trasmesso le osservazioni, ho depositato telematicamente l'elaborato peritale, in data 10/10/2022, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Insieme alla presente, risultano allegati: 2) elaborati grafici, documentazione fotografica, verbale di sopralluogo e documenti di rilievo.

Vallo della Lucania, 19 settembre 2022



il Perito Estimatore

arch. Guzzo Maurizio



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

Quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Torchiara (Sa), località Torchiara Scalo, Via Acquasanta snc (già S.P. 86), al foglio 3 particella 141 sub 2, piano T-1, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 247,90, e precisamente piccolo fabbricato sviluppatosi su piano terra e primo della consistenza catastale complessiva di vani sei con annessa corte. Confinante con terrapieno, particella 141 sub 1 e con Via Acquasanta.

L'immobile realizzato a partire dall'anno 2009 al posto di una porzione di fabbricato preesistente, ha una struttura a telaio – pilastri e travi – in c.a., solaio di interpiano latero cementizi, muratura di tamponamento in pietra di tufo e parte in blocchi di laterizi forati, la copertura piana non praticabile. Non vi sono elementi decorativi esterni o particolari che possano denotare caratteristiche di pregio. L'unità immobiliare ha accesso indipendente fronte strada Via Acquasanta attraverso un ballatoio/balcone. Essa è costituita da un piano terra con zona a giorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, la scala interna smonta al primo piano dove troviamo due camere, bagno e balcone. Gli ambienti si presentano tutti con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo ceramica a mosaico nei colori chiari. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di doppio vetro con camera d'aria, di zanzariere e con elementi oscuranti esterni in pvc di colore verde del tipo "romana", le porte interne sono tamburate in legno di colore noce scuro e con telaio scorrevole, la porta d'accesso, anch'essa di colore verde scuro, del tipo blindata, la pavimentazione, di colorazione diversa nei bagni, è del tipo gres porcellanato di colore chiaro, pedate ed alzate della scala interna sono rivestite in marmo. Esternamente il fronte strada su Via Acquasanta si presenta con rivestimento in mattoncini a faccia vista.

In definitiva l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione, con buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'unità, infine, è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua elettrico, di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto di adduzione dell'acqua e scarico dei liquidi.

VALORE LOTTO 1: 79.000,00 € (settantanovemila,00 euro)

