
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E: Dott.ssa Roberta Giglio

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 47/2016

ISEO SPV Srl

contro

[REDACTED]

A. INCARICO

Il sottoscritto ing. Francesco Pappacena, nato a Salerno il 05/10/1967, con studio professionale in Vallo della Lucania (Sa) alla via Sterze n.16/b, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n°.6974, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gaetano De Luca, nell'udienza della Causa di cui all'oggetto in sostituzione dell'ing. Pasquale Cioffi in data 03/07/2020, con rinvio del conferimento di incarico all'udienza del 20/11/2020 per rispondere ai seguenti quesiti.

B. QUESITI

che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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'art. 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 (ovè 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 (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.);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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;*
- 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 c40, 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 stimativa 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 stimativa 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.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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) *referire 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'art. 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 formato 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.

C. OPERAZIONI PERITALI

Premessa:

a seguito di provvedimento di nomina del 03/07/2020 in sostituzione del precedente CTU, ing. Pasquale Cioffi, il sottoscritto ing. Francesco Pappacena ha ricevuto formale incarico giusto provvedimento del G.E. dr.ssa Roberta Giglio nell'udienza del 20/11/2020 (cron. 656/2020). Conseguentemente, lo scrivente ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Premesso che lo scrivente è subentrato al precedente consulente durante le fasi procedurali e non ha potuto partecipare alle operazioni peritali iniziali, pertanto:

- contattato il precedente CTU che, unitamente al custode nominato dr. Francesco Manganiello, aveva già effettuato accesso-sopralluogo con rilevazione dello stato di fatto (*Allegato 1*), concordavano il trasferimento delle informazioni assunte e dei rilievi per permettere il prosieguo della redazione della presente perizia;
- in data 15/02/2021, lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale di Ogliastro Cilento per effettuare ricerca della documentazione circa la legittimità urbanistica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Sterze n°16/b - 84078 Vallo della Lucania (SA) - cell. 327 3137071

e-mail: francescopappacena67@libero.it - c.f. PPPFNC67R05H703S - p. iva 05929320652

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



Sulla scorta della documentazione reperita, procede a valutare e rispondere ai quesiti come segue:

RISPOSTA QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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'art. 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)

In ottemperanza all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta la seguente documentazione dai legali del creditore procedente:

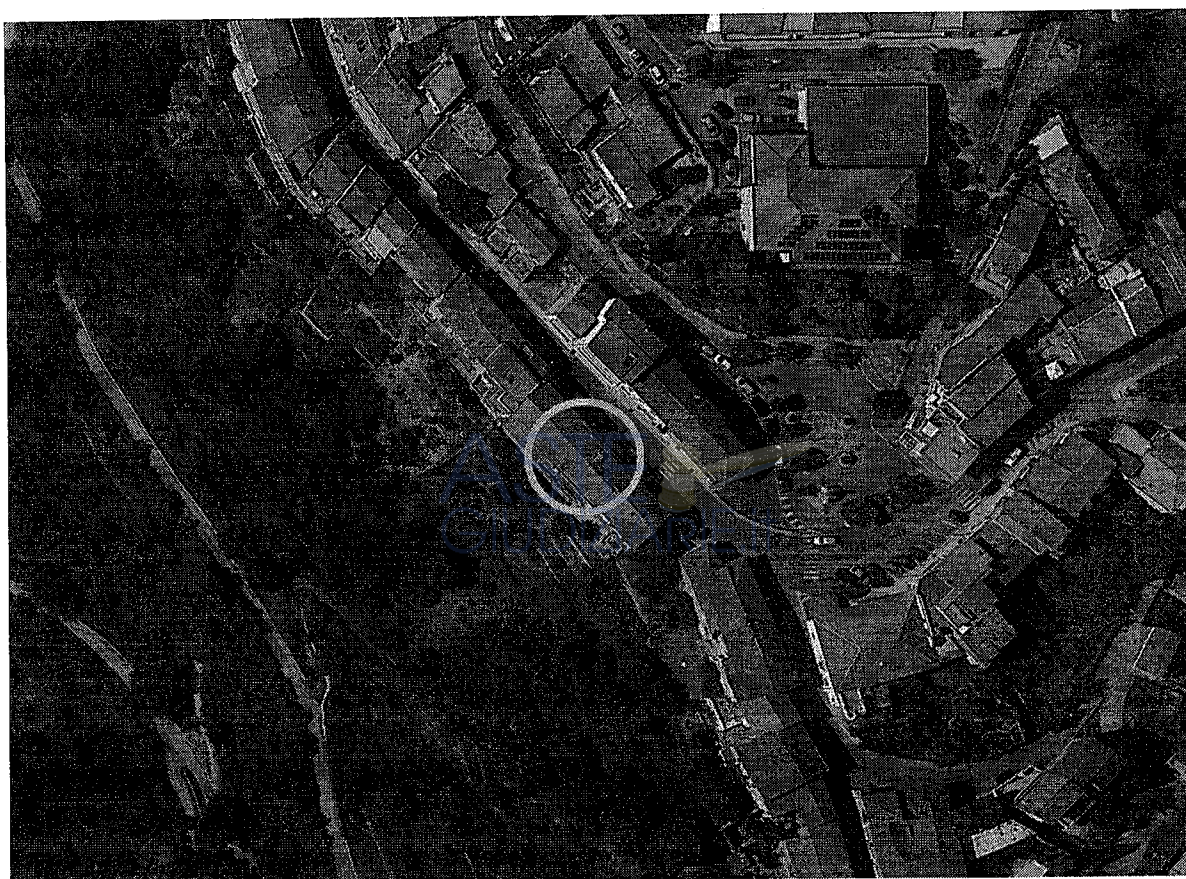
- Nota di iscrizione ipotecaria dell'Agenzia del Territorio Reg. gen. N.1172 - Reg. part. N.125 presentato al N.65 in data 12/01/2011 (*Allegato 2*);
- Nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate Reg. gen. N.18759 - Reg. part. N.14758 presentato al N.54 in data 09/05/2016 (*Allegato 3*);
- Certificazione notarile per notaio Claudio Cusani del 19/06/2016 (*Allegato 4*);

Altresì è stato predisposto un nuovo certificato ipocatastale aggiornato (*Allegato 5*) da cui non risultano ulteriori trascrizioni rispetto a quelli già riportati nella certificazione notarile prodotta per la presente procedura.

Inoltre sono state prodotte le visure e l'estratto di mappa catastali aggiornate nonché sono stati acquisiti gli atti di proprietà mancanti dal fascicolo (*Allegato 6*).

RISPOSTA QUESITO N.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.);



Il bene oggetto della presente procedura è ubicato al primo piano seminterrato di un fabbricato su quattro livelli al corso Giuseppe Garibaldi n.11 di Ogliastro Cilento, in pieno centro urbano. Il fabbricato, di forma in pianta rettangolare, è diviso in due ali indipendenti, ciascuna con il proprio ingresso che dal piano stradale del corso principale di Ogliastro immettono in vani scala privi di ascensore e che collegano i vari livelli. Il



fabbricato, costruito alla fine degli anni '70, ha struttura portante mista in muratura di blocchi di tufo e c.a. con solai misti a tavelloni e c.a.. L'esterno del fabbricato è completo di tutte le finiture in discreto stato di conservazione. L'appartamento occupa la metà dell'ala sud al primo livello sotto-strada del fabbricato a cui si arriva scendendo due rampe di scala rispetto al piano stradale. L'unico affaccio esterno avviene sul prospetto sud-ovest attraverso un'unica lunga balconata; sul lato sud-est vi è un'intercapedine coperta della larghezza di poco più di un metro mentre sugli altri due lati è in aderenza con altre unità immobiliari. Ha una superficie lorda di mq. 100,92 ed una superficie netta pari a circa mq.92,18, ed è composto da un'ampia stanza che funge da salotto-tinello, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 servizi ed un ripostiglio ubicato esternamente all'appartamento nel sottoscala (*Allegato 7*). Internamente è completo di finiture ed è in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario con generatore di calore costituito da caldaia/scaldino a gas, ma privo di impianto di riscaldamento se non con un caminetto a legna.

Tale bene risulta censito al N.C.E.U. di Ogliastro Cilento nel F.10 - p.lla 289 - sub.11 - cat. A/2 - cl.5 - cons. 5 vani (*Allegati 8-9*).

L'unità immobiliare confina, tranne che le unità immobiliari al piano superiore in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] ad unità immobiliari intestate a [REDACTED] [REDACTED] al vano scala e alla sopracitata intercapedine.

RISPOSTA QUESITO N.3

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono di individuare univocamente il bene.



RISPOSTA QUESITO N.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;

Da riscontri con la planimetria catastale risulterebbero demoliti due tramezzature divisorie che hanno consentito di ampliare l'attuale salotto-tinello. Pertanto si dovrebbe aggiornare la planimetria catastale in virtù di queste lievi differenze.

RISPOSTA QUESITO N.5

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

La destinazione d'uso è civile abitazione.



RISPOSTA QUESITO N.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 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n.716 prot. n.2001 del 24/01/1978 (Allegato 10), inoltre vi è una concessione edilizia in sanatoria n.45/1986 (condono) prot. n.5931/2004 (Allegato 11) con cui è stata modificata la pianta



dell'intero fabbricato e non è stato rinvenuto certificato di abitabilità. Dalla visita-sopralluogo risulta che parte dell'intercapedine coperta (vuoto tecnico) sia stata utilizzata, oltre che come deposito, per realizzare un secondo servizio. Tale illecito non è sanabile né risulta complicato il ripristino dello stato dei luoghi.

RISPOSTA QUESITO N.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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per l'immobile in questione non è attuabile una suddivisione in più lotti.

RISPOSTA QUESITO N.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 stimativa 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.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'unità immobiliare risulta essere in quota di proprietà di 1/2 a [redacted] ed in quota di proprietà di 1/2 a [redacted] entrambi debitori eseguiti nello stesso procedimento di esecuzione immobiliare.

RISPOSTA QUESITO N.9

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla famiglia dei sigg.ri [REDACTED] quale prima abitazione.

RISPOSTA QUESITO N. 10

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

L'immobile oggetto della presente procedura non risulta in assegnazione al coniuge.

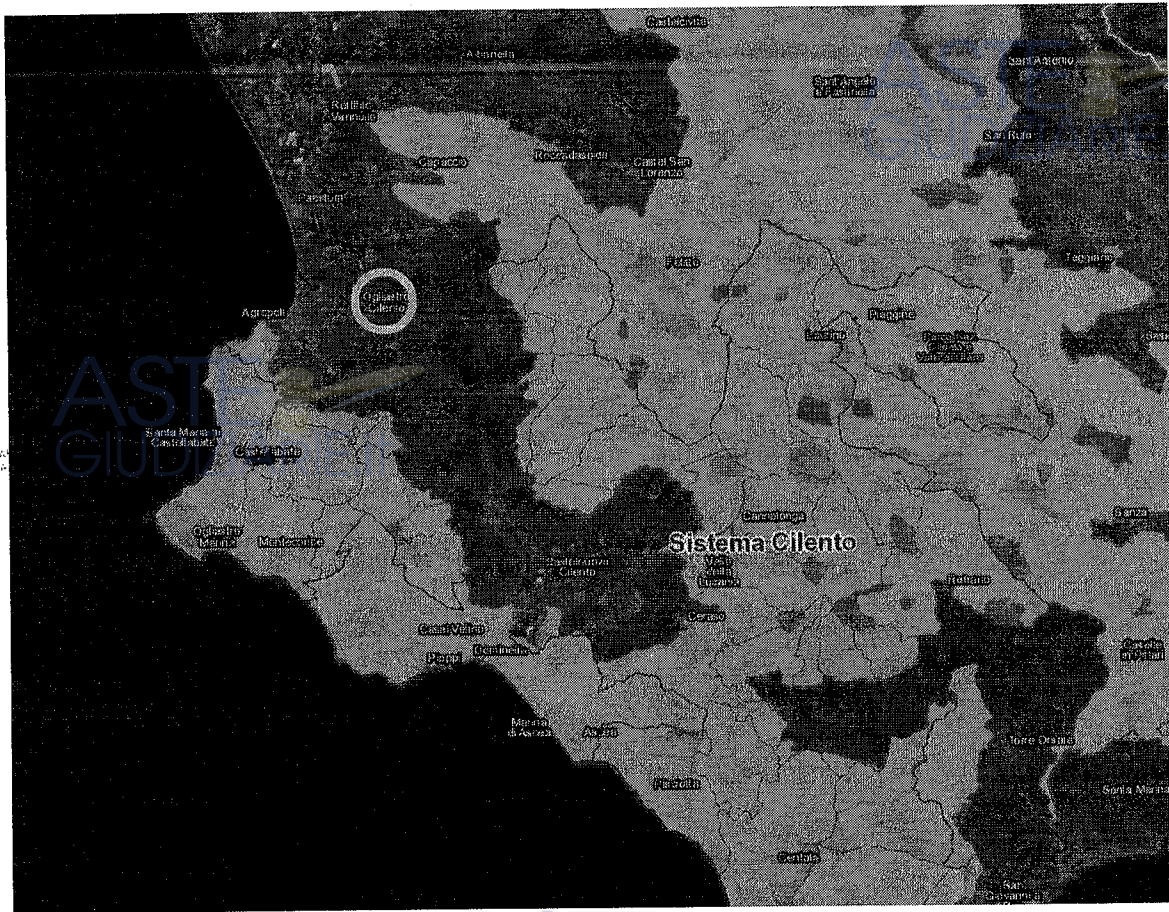
RISPOSTA QUESITO N. 11

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;

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli paesaggistici in quanto ricadente fuori dei confini del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Non risultano vincoli né oneri di tipo condominiale. Né risultano altri tipi di diritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





RISPOSTA QUESITO N. 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 materia 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.

Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile è il sintetico-comparativo, che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di perizia. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Si è proceduto a valutare le caratteristiche specifiche di localizzazione, di posizione, tipologiche ed infine a valutare le compravendite avvenute sulla zona.

La stima sintetico-comparativa è stata completata da un confronto diretto con dati reali delle quotazioni immobiliari, dai dati di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno prendendo in considerazioni la destinazione d'uso, la zona di ubicazione del bene e la tipologia e dai dati desunti da annunci commerciali di unità immobiliari similari e nella stessa zona.

Per la stima del valore, sono stati considerati i seguenti valori unitari per mq. di superficie lorda commerciale per il residenziale:

- a) Il valore di mercato immobiliare attuale a mq. indicato da una nota agenzia immobiliare operante nella zona che lo considera pari ad € 840,00 al metro quadrato;

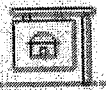
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quotazioni immobiliari nel comune di Ogliastro Cilento

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ogliastro Cilento, il periodo di riferimento è Gennaio 2021.



Vendita

840 €/m²

da 508 €/m² a 7.459 €/m²



Affitto

8,00 €/m²

da 4,40 €/m² a 16,00 €/m²

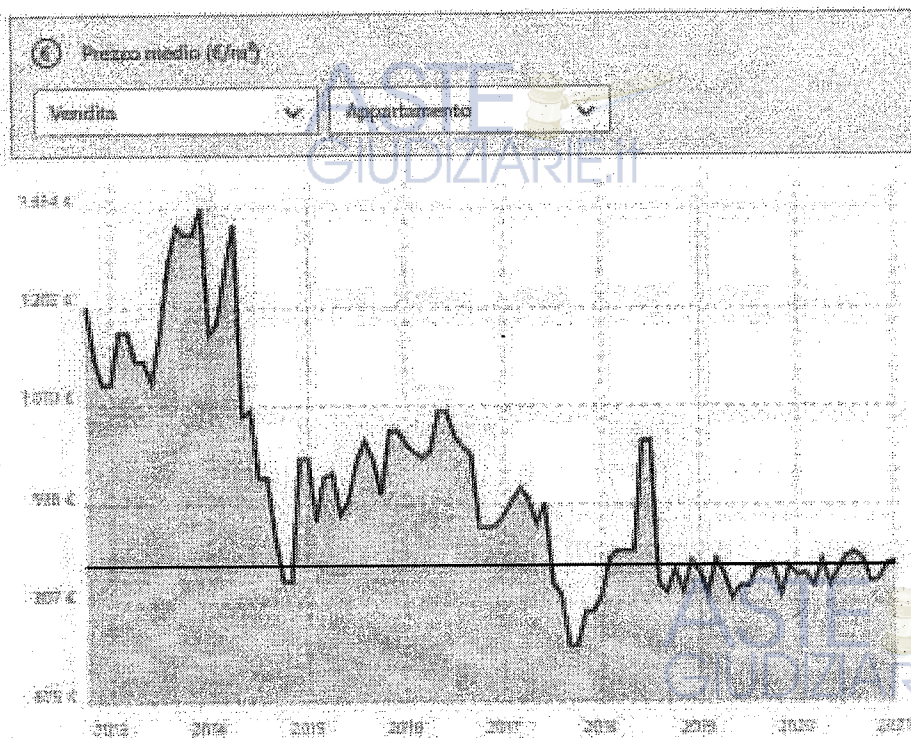
VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

Cerca Agenzia

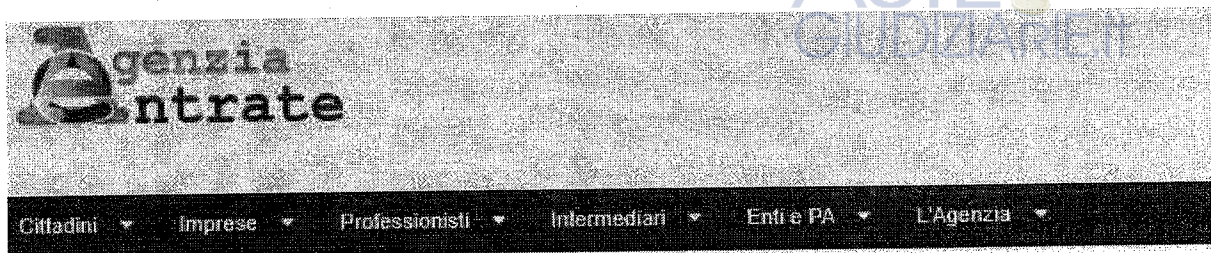
Andamento dei prezzi degli immobili a Ogliastro Cilento

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Ogliastro Cilento, sia in vendita sia in affitto.



A Gennaio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 840 al metro quadro, con un aumento del 8,39% rispetto a Gennaio 2020 (775 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ogliastro Cilento ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2020, con un valore di € 884 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2019, per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 702 al metro quadro.

- b) Il valore di € 850,00 al metro quadrato lordo quale valore medio ricavato dall'OMI (1° sem. - 2020) in riferimento abitazioni di tipo economico;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: OGLIASTRO CILENTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	810	1000	L	2,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	980	L	2,1
Box	NORMALE	445	660	L	1,8

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Sterze n°16/b - 84078 Vallo della Lucania (SA) - cell. 327 3137071

e-mail: francescopappacena67@libero.it - c.f. PPPFNC67R05H703S - p. iva 05929320652

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



- c) Il valore di € 928,00 quale valore medio ricavato da annunci commerciali di vendita nella stessa zona di unità immobiliari similari.

Pertanto, il valore unitario medio al metro quadrato è pari a:

$$V_{um} = (\text{€ } 840,00 + \text{€ } 850,00 + \text{€ } 928,00) / 3 = \text{€ } 2.618,00 / 3 = \text{€ } 872,67$$

Considerando che la superficie commerciale a cui applicare il suddetto valore si ottiene sommando alla superficie lorda dell'appartamento un terzo della superficie totale dei terrazzi, si ha:

$$S_{comm} = S_{appl} + 1/3 \times S_{terr} = \text{mq. } 100,92 + (1/3) \times \text{mq. } 13,44 = \text{mq. } 105,40$$

Quindi, applicando il valore a metro quadrato prima calcolato, si ricava un valore del bene iniziale pari a:

$$V_{tot} = \text{mq. } 105,40 \times \text{€}/\text{mq. } 872,67 = \text{€ } 91.979,42$$

Infine, per tener conto delle condizioni contingenti si applicheranno i seguenti fattori correttivi:

- fattore correttivo f_{c1} pari a 0,90 per carenza impianto di riscaldamento;
- fattore correttivo f_{c2} pari a 0,97 per eliminazione illecito non sanabile;
- fattore correttivo f_{c3} pari a 0,98 per aggiornamento catastale;
- fattore correttivo f_{c4} pari a 0,97 per stato conservativo;
- fattore correttivo f_{c5} pari a 0,95 per commerciabilità;

pertanto il valore finale corretto sarà pari a:

$$\begin{aligned} V_{fc} &= V_{tot} \times f_c = V_{tot} \times (f_{c1} \times f_{c2} \times f_{c3} \times f_{c4} \times f_{c5}) = \\ &= \text{€ } 91.979,42 \times (0,90 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,95) = \\ &= \text{€ } 91.979,42 \times 0,78838011 = \text{€ } 72.514,75 \end{aligned}$$

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti così costituiti:

Lotto unico: UNITA' RESIDENZIALE - OGIASTRO CILENTO (Sa)

Valore del lotto = € 72.514,75

Tanto si doveva in adempimento del compito assegnatomi.

Vallo della Lucania, 23/02/2021



Il CTU

ing. Francesco Pappacena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OSSERVAZIONI

Lo scrivente, in data 24/02/2021, ha inviato la presente relazione alle parti (*Allegato 12*), comunicando loro che veniva fissata la data del 11/03/2021 quale termine ultimo per far pervenire eventuali osservazioni. Entro tale data non è pervenuta alcuna osservazione.

Vallo della Lucania, 12/03/2021

Il CTU

ing. Francesco Pappacena



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Pappacena".

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E: Dott.ssa Roberta Giglio

3 – ALLEGATI –
SCHEMA SINTETICA IMMOBILE



Esecuzione immobiliare N° 47/2016

ISEO SPV Srl

contro



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura N.47/2016

LOTTO N.: unico
DENOMINAZIONE: Unità immobiliare - Ogliastro Cilento (Sa)
TIPO DI BENE: Appartamento
DESTINAZIONE D'USO: Civile abitazione
UBICAZIONE: Corso Giuseppe Garibaldi n.11 - Ogliastro Cilento (Sa)
COORD. WGS84 : 40° 21' 04,65" N 15° 02' 34,51" E
TITOLO GODIMENTO: Proprietà = 1/2 + 1/2

DATI CATASTALI:

F. 10	p.lla 289	sub. 11	cat. A/2	cl. 5	5 vani	- Rend.	€ 309,87
-------	-----------	---------	----------	-------	--------	---------	----------

SUPERFICIE:

lorda = mq.100,92 / netta = mq.92,18 + terrazzi = mq. 13,44

DESCRIZIONE :

L'appartamento occupa la metà dell'ala sud al primo livello sotto-strada del fabbricato a cui si arriva scendendo due rampe di scala rispetto al piano stradale. L'unico affaccio esterno avviene sul prospetto sud-ovest attraverso un'unica lunga balconata, sul lato sud-est vi è un'intercapedine coperta della larghezza di poco più di un metro mentre sugli altri due lati è in aderenza con altre unità immobiliari. Ha una superficie lorda di mq. 100,92 ed una superficie netta pari a circa mq.92,18, ed è composto da un'ampia stanza che funge da salotto-tinello, cucina, n.2 stanze da letto, n.2 servizi ed un ripostiglio ubicato esternamente all'appartamento nel sottoscala. Internamente è completo di finiture ed è in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario con generatore di calore costituito da caldaia/scaldino a gas, ma privo di impianto di riscaldamento se non con un caminetto a legna.

STATO CONSERVATIVO:

Discreto

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato

**VALORE COMPLESSIVO
STIMATO DEL BENE:**

€ 72.514,75

VALORE PRO-QUOTA:

€ 72.514,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it