



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVINCIA DI SALERNO
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice

Dott. Gaetano De Luca

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Reg. Gen. n.92/2018

00000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Carlo Del Verme

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO : Via Puglisi, 19/a - 84076 Torchiara (SA) - Tel/fax 0974 831077 - Cell. 339 7451898
E-mail: cdv74@tiscali.it - Pec: carlo.delverme@ordingsa.it - P.I.V.A. 04019260654

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. 92/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per maggiore chiarezza espositiva e per diretta risposta agli adempimenti richiesti, è stata divisa nei seguenti paragrafi:

1. **PREMESSA**
2. **MANDATO E QUESITI**
3. **DOCUMENTAZIONE IN ATTI**
4. **DESCRIZIONE DEI BENI**
5. **ATTIVITA' SVOLTE**
6. **ACCERTAMENTI**
7. **RISPOSTE AI QUESITI**
8. **OSSERVAZIONI**
9. **CONCLUSIONI**
10. **ALLEGATI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





1. PREMESSA

Il sottoscritto *ing. Carlo Del Verme*, con studio tecnico in Via Puglisi 19/a di Torchiara (Sa), tel/fax 0974831077, cell. 3397451898, e-mail: cdv74@tiscali.it, pec: carlo.delverme@ordingsa.it, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n.4182, in udienza del 09/07/2020 ha ricevuto incarico dal Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg.N.92/2018.

2. MANDATO E QUESITI

In udienza del 09/07/2020 il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con sottoscrizione di verbale di nomina all'incarico di Esperto Estimatore/Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg.N.93/2018 promossa da

Il Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania nell'udienza del 09/07/2020 ha conferito l'incarico di redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio formulando i seguenti compiti:

- 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 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 in 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,*





- accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 - 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
 - 7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 8) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove 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 congruagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
 - 9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare*





la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis 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 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 telematici, 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 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.





3. DOCUMENTAZIONI IN ATTI

Per la redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, si è proceduto all'analisi dei contenuti degli Atti (Allegato N.2 – Documenti da 2a a 2e) interessanti i beni immobili della Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I. Reg.N.93/2018 del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), in particolare:

1. **Atto di precetto del 20/07/2018** (Allegato N.2 – Documento 2a) dell'avv. Antonio Santoro, con studio in Omignano Scalo alla via Nazionale 49, per procura della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore), nei confronti di



(Debitore), per aver contratto mutuo fondiario n.09/01/200509 rogato dal dr. Vincenzo De Luca in Vallo della Lucania alla data 14/01/2011 rep n.93794 registrato in Vallo della Lucania in data 20/01/2011, munito di formula esecutiva del 09/02/2011, come modificato con atto rogato dal dr. Vincenzo De Luca in Vallo della Lucania alla data 31/07/2014 rep n.56787 registrato in Vallo della Lucania in data 14/08/2014 nei confronti dei richiamati creditori, munito di formula esecutiva in data 15/12/2014, notificato ai creditori in data 23/07/2018.

2. **Atto di pignoramento immobiliare del 18/09/2018** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. Antonio Santoro, con studio in Omignano Scalo alla via Nazionale 49, per procura della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore), :



, per sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili, censiti in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5:

- **Particella n.500** – fondo rustico denominato “Luigi Puglia”, ubicato alla frazione “Serra”, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive

3. **Istanza di Vendita del 23/11/2018** (Allegato N.2 – Documento 2c) dell'avv. Antonio Santoro, con studio in Omignano Scalo alla via Nazionale 49, per procura della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore),





(Debitore), per ordinare la vendita dei seguenti beni immobili pignorati, censiti in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5:

- **Particella n.500** – fondo rustico denominato “Luigi Puglia”, ubicato alla frazione “Serra”, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive

4. **Relazione Notarile del 17/01/2019** (Allegato N.2 – Documento 2e), prodotta dal dott. Lucio Mazzarella, notaio in Vallo Scalo di Castelnuovo Cilento, Via Nazionale 58, con cui viene certificata la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura:

- [REDACTED]

[REDACTED] con detto atto pubblico la [REDACTED]

[REDACTED] censito in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5 Particella n.170:

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]); [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] censito in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5 Particella n.170:

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], terreno sito in Moio della Civitella alla Via Serra, confinante con strada comunale per due lati, con particelle 162 e 501, censito in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5, come segue:

- **Particella n.500** - seminativo, classe 3, are 19 ca 02, R.D.E. 1,96, R.A.E. 0,79

- [REDACTED] a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania [REDACTED], a garanzia del mutuo di € 150.000,00, nascente da atto del notaio Vincenzo De Luca in data 14/01/2011;

- [REDACTED] (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania [REDACTED], nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/10/2018 per € 150.724,07.





4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono siti nel comune di Moio della Civitella alla Via Serra n.7, come rilevabile dagli estratti di mappe catastali (Allegato N.3 – Documento 3a) e dalle planimetrie catastali degli immobili (Allegato N.3 – Documento 3b) e dalle visure catastali storiche per immobili (Allegato N.3 – Documento 3c).

In riferimento alle proprietà dei beni oggetti di causa si fa espresso rimando al precedente paragrafo n.3 (Allegato N.2 – Documenti da 2a a 2e) ed all'allegata documentazione di relazione notarile (Allegato N.2 – Documento 2e).

I beni oggetto di causa si configurano come costruzione per civile abitazione (particella n.537) articolata su 2 livelli, composta da un piano terra destinato a civile abitazione, articolato in 4 vani (soggiorno, cucina e 2 camere, oltre disimpegno, lavanderia e wc) di circa 78 mq con altezza interna variabile da 2,70 a 3,60 m, ed un piano primo destinato a sottotetto, articolato in un unico vano oltre disimpegno e wc, di circa 44 mq con altezza interna al grezzo variabile da 0,95 m a 3,00 m, con terrazzo per circa 13 mq, con portico per circa 17 mq e sistemazioni esterne a marciapiedi, muri in pietra e verde attrezzato per corte pertinenziale al fabbricato di restanti circa 424 mq (particella n. 537), oltre ulteriore porzione di terreno (particella n. 536) di 1366 mq come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), dalle visure catastali storiche per immobili (Allegato N.3 – Documento 3c) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dunque indica nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il seguente nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 92/2018)

Il Lotto Unico (E.I.92/2018) consiste in un fabbricato per civile abitazione con annessa corte pertinenziale ad uso giardino e parcheggio (particella n. 537), e altra porzione di terreno (particella n. 536).

Il fabbricato ad uso civile abitazione con terreni pertinentziali è ubicato in Via Serra n.7 del Comune di Moio della Civitella (SA), in ambito collinare, a circa 2 Km da Vallo della Lucania.

Il Lotto Unico (E.I.92/2018) presenta la seguente identificazione catastale:

Fabbricato con corte e terreno (particelle nn.537 e 536):

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.: 142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(fabbricato e terreni di piena proprietà): € 210.000,00

Note su configurazione Lotto Unico (E.I.92/2018):

➤ nessuna;





5. ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali con primo accesso ai beni immobili oggetti di causa in data 08/10/2020 per autorizzazione accesso, informazioni, sopralluogo, schizzo planimetrico e rilievo fotografico (Allegato N.4 – Documento 4a) dei beni immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare Reg.N.92/2018, in Moio della Civitella alla Via Serra n.7 alle particelle n.536 e 537 foglio n.05 del comune di Moio della Civitella. Nel citato accesso, così come trascritto nel relativo verbale sottoscritto dalle parti presenti, sono state acquisite delle informazioni da sopralluogo e da chiarimenti del debitore (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data 29/10/2021 è stato effettuato secondo accesso sui luoghi di causa eseguendo rilievi fotografici e metrici per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare (Allegato N.5 – Documento 5a). Nella stessa data è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Moio della Civitella, presso l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica, ottenendo copie dei progetti presentati per la costruzione edilizia con relativi titoli edilizi Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010 (Allegato N.6 – Documento 6c) e Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015(Allegato N.6 – Documento 6d): dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con i grafici di detti titoli edilizio è emersa la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito, salvo minime differenze esterne : presenza di tettoia in legno su terrazzo al primo piano rimovibile, come desumibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a).

6. ACCERTAMENTI

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha effettuato le operazioni peritali presso i luoghi della Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I .R.G.n. 92/2018 con primo accesso in data 08/10/2020 e con secondo accesso in data 29/10/2021.

In data 28/07/2021 il sottoscritto C.T.U. ha inviato richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. 92/2018 al Comune di Moio della Civitella tramite pec con ricevuta protocollo n.2149 del 28/07/2021 (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data 29/10/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Moio della Civitella per recuperare informazioni e copie dei documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. 92/2018; in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Moio della Civitella ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti (Allegato N.6 – Documento 6a):

- **certificato di destinazione urbanistica 12/2021** con indicazione di eventuali vincoli, usi e/o diritti esistenti per le particelle 537 e 536 del Foglio n.5 del Comune di Moio della Civitella (Allegato N.6 – Documento 6b);





- copia del progetto presentato per la costruzione edilizia con relativo titolo edilizio **Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010** (Allegato N.6 – Documento 6c);
- copia del progetto presentato per la costruzione edilizia con relativo titolo edilizio **Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015**(Allegato N.6 – Documento 6d);

7. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.01:

“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 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 in 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);”

Dall’esame della Documentazione in atti, di cui al precedente paragrafo 3, relativi a:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 18/09/2018** (Allegato N.2 – Documento 2b) a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore) e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà del Lotto Unico composto dai seguenti beni immobili:
 - Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq- Rend. 310,91
 - Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
- **Nota di Trascrizione N.47970/36753 del 12/12/2018** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania e [REDACTED], nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/10/2018 per € 150.724,07, oltre oneri accessori.





- **Relazione Notarile del 17/01/2019** (Allegato N.2 – Documento 2e), ex Art.567, comma 2 c.p.c., prodotta dal dott.Lucio Mazzarella, notaio in Vallo Scalo di Castelnuovo Cilento, Via Nazionale 58, con cui viene certificata la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura

Dall'esame della Documentazione in atti, Relazione Notarile del 17/01/2019, Atto di pignoramento immobiliare del 18/10/2018, Nota di Trascrizione N.47970/36753 del 12/12/2018, Istanza di Vendita del 23/11/2018, Iscrizione di Ipoteca N.47970/36753 del 12/12/2018, si evidenzia che gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, sono costituiti da intero fabbricato per civile abitazione (particella n.537 del foglio n.5 di Moio della Civitella), costruito con Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010 e Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015, con annessi terreni di pertinenza ad uso giardino e parcheggio, oltre ulteriore terreno (particella n.536 del foglio n.5 di Moio della Civitella).

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 92/2018, sono **identificabili** attraverso i seguenti documenti:

- **Estratto di mappa catastale del foglio n.5** di Moio della Civitella (Allegato N.3 – Documento 3a)
- **Visure storiche catastali** del foglio n.5 di Moio della Civitella delle **particelle n.537 e n.536** (ex terreno particella n.500) (Allegato N.3 – Documento 3c)
- **Planimetrie catastali** del foglio n.5 di Moio della Civitella delle **particella n.537** (fabbricato per civile abitazione) (Allegato N.3 – Documento 3b)
- **certificato di destinazione urbanistica 12/2021** rilasciato dal Comune di Moio della Civitella (Allegato N.6 – Documento 6b)
- **Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010** rilasciato dal Comune di Moio della Civitella con annessi elaborati grafici di progetto (Allegato N.6 – Documento 6c)
- **Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015** rilasciato dal Comune di Moio della Civitella con annessi elaborati grafici di progetto (Allegato N.6 – Documento 6d)

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 93/2018 presentano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- A. **Atto di pignoramento immobiliare del 18/09/2018** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. Antonio Santoro, con studio in Omignano Scalo alla via Nazionale 49, per procura della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore), nei confronti di [REDACTED]



(Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili, censiti in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5:

- **Particella n.500** – fondo rustico denominato “Luigi Puglia”, ubicato alla frazione “Serra”, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive





[REDACTED]

B. [REDACTED] di [REDACTED] per € 300.000,00, a garanzia del mutuo di € 150.000,00, nascente da atto del notaio Vincenzo De Luca in data 14/01/2011, per quanto attiene al diritto di proprietà particella 500 del foglio n.5 di Moio della Civitella;

L'ipoteca grava sul terreno particella 500 del foglio n.5 di Moio della Civitella, e sul realizzato fabbricato per civile abitazione, in quanto annesso su predetto terreno.

L'ipoteca è stata iscritta per € 300.000, oltre interessi e spese.

C. [REDACTED] (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore della [REDACTED], nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/10/2018 per € 150.724,07, per il diritto di proprietà particelle n.536 e 537 del foglio n.5 di Moio della Civitella;

Il pignoramento è stato trascritto sulle particelle n.536 e 537 del foglio n.5 di Moio della Civitella.

L'ipoteca è stata iscritta per € 150.724,07, oltre interessi e spese.

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 92/2018, come desumibile da Certificazione Notarile, presentano i seguenti **titoli di provenienza** dei cespiti eseguiti acquisiti dal Debitore:

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] terreno sito in Moio della Civitella alla Via Serra, confinante con strada comunale per due lati, con particelle 162 e 501, censito in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5, come segue:

- **Particella n.500** - seminativo, classe 3, are 19 ca 02, RD.E. 1,96, RA.E. 0,79

- [REDACTED]
 [REDACTED]

Moio della Civitella al Foglio n.5 Particella n.170:

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 92/2018, come desumibile da Certificazione Notarile, presentano i seguenti **titoli di provenienza ultraventennale** dei cespiti eseguiti acquisiti dai dante causa del Debitore:

- [REDACTED]





Quesito n.02:

“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 Lotto Unico della E.I. 92/2018 risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- fabbricato per civile abitazione in Moio della Civitella alla via Serra n.7 (particella n.537) articolato su 2 livelli, composta da un piano terra destinato a civile abitazione, articolato in 4 vani (soggiorno, cucina e 2 camere, oltre disimpegno, lavanderia e wc) di circa 78 mq con altezza interna variabile da 2,70 a 3,60 m, ed un piano primo destinato a sottotetto, articolato in un unico vano oltre disimpegno e wc, di circa 44 mq con altezza interna al grezzo variabile da 0,95 m a 3,00 m, con terrazzo per circa 13 mq, con portico per circa 17 mq e sistemazioni esterne a marciapiedi, muri in pietra e verde attrezzato per corte pertinenziale al fabbricato di restanti circa 424 mq (particella n. 537), oltre ulteriore porzione di terreno (particella n. 536) di 1366 mq come rilevabile dall’allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il Lotto Unico della E.I. 92/2018 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord con particelle n.162 e 501
A ovest con particelle n.162, 255 e 359
A sud con particella 359 e via Serra
A est con via Serra

I confini sono individuabili attraverso presenza di muri, recinzioni ed aiuole e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.5 di Moio della Civitella (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il Lotto Unico della E.I. 92/2018 risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
 - Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
- Come evincibile da visure catastali del foglio n.5 di Moio della Civitella (Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Quesito n.03:

“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:





a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

Dal confronto delle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c) e con la certificazione notarile (Allegato N.2 – Documento 2e), emerge che i dati indicati nel pignoramento, relativi al solo terreno (particella n.500 del Foglio n.5 di Moio della Civitella), pur non corrispondendo a quelli attuali, per presenza di fabbricato su 2 livelli (particella n.537) e terreno (particella n.536), abbiano in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, e dunque, rientrando nella casistica c) del Quesito 3 di cui sopra, con la presenza di fabbricato, realizzato con Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010 e Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015.

La storia catastale del compendio pignorato è desumibile dalle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c): in data 13/01/2015 è stata effettuata **costituzione catastale (n.104.1/2015) protocollo n. SA0008135** in atti, per i seguenti immobili interessati dalla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto:

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b)

Quesito n.04:

“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;”

Come già rilevato gli immobili del Lotto Unico (E.I.92/2018) originariamente terreni (particella n.500) sono stati oggetto di variazioni per aggiornamento al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari con **costituzione catastale (n.104.1/2015) protocollo n. SA0008135** in atti, per i seguenti immobili interessati dalla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto:

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b)





Quesito n.05:

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Come evincibile da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moio della Civitella in data 18/08/2021 (Allegato N.6 – Documento 6b), si riportano le indicazioni dallo strumento urbanistico comunale Piano Urbanistico Comunale approvato con D.G.C. n.20 del 29/06/2017 per le particelle n.536 e n.537 del foglio n.5 di Moio della Civitella:

- Ambito Periurbano, in parte Zona IR1 - Insediamenti urbani recenti, ricade in parte Viabilità da potenziare e in parte Vincolo Idrogeologico

Quesito n.06:

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

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, sono costituiti da costruzione per civile abitazione (particella n.537) articolata su 2 livelli, composta da un piano terra destinato a civile abitazione, articolato in 4 vani (soggiorno, cucina e 2 camere, oltre disimpegno, lavanderia e wc) di circa 78 mq con altezza interna variabile da 2,70 a 3,60 m, ed un piano primo destinato a sottotetto, articolata in un unico vano oltre disimpegno e wc, di circa 44 mq con altezza interna al grezzo variabile da 0,95 m a 3,00 m, con terrazzo per circa 13 mq, con portico per circa 17 mq e sistemazioni esterne a marciapiedi, muri in pietra e verde attrezzato per corte pertinenziale al fabbricato di restanti circa 424 mq (particella n. 537), oltre ulteriore porzione di terreno (particella n. 536) di 1366 mq come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il fabbricato per civile abitazione è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010 (Allegato N.6 – Documento 6c) e Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015(Allegato N.6 – Documento 6d) rilasciati dal Comune di Moio della Civitella: salvo minime differenze esterne : presenza di tettoia in legno su terrazzo al primo piano considerabile amovibile e smontabile, come desumibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a).

Per il fabbricato per civile abitazione facente parte degli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, non esistono dichiarazioni/segnalazioni e/o certificazioni di agibilità presentate e/o rilasciate.





Quesito n.07:

“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;”

Il sottoscritto C.T.U. ha configurato un Lotto Unico in quanto il fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536), non consente un utile/opportuna suddivisione in lotti.

I confini, come anticipato, sono individuabili attraverso presenza di elementi quali muri, recinzioni ed aiuole, e pertanto non si rendono necessarie operazioni strumentali.

Quesito n.08:

“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 di essi; 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;”

Il pignoramento aggredisce l’interezza del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 in capo al debitore proprietario dei cespiti eseguiti, come specificato sia nella nota di trascrizione del pignoramento (Allegato N.2 – Documento 2d) che nella nota di trascrizione del titolo di proprietà principale (Allegato N.3 – Documento 3e), pertanto non essendo l’immobile pignorato solo pro quota e non essendo divisibile in natura non si è provveduto alla formazione di lotti.

Quesito n.09:

“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;”





Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 costituiti da fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536), risultano occupati dal debitore come evincibile da documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), ed in possesso/detenzione del debitore (presente agli accessi effettuati e possessore delle chiavi di accesso), in virtù di atto di vendita del 04/03/2009 in favore del debitore.

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, non presentano nessun contratto di locazione.

Ulteriori note sullo stato di possesso materiale rientrano nella facoltà della Custodia Giudiziale che ha presenziato unitamente all'esperto alle operazioni di accesso in data 08/10/2020.

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;”

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 sono costituiti da fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536), risultano non occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;”

Da quanto evincibile dal richiamato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moio della Civitella in data 18/08/2021 (Allegato N.4 – Documento 4b), gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, originaria particella n.500 del foglio n.5 di Moio della Civitella, non è stata segnalata né l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, sono di proprietà esclusiva del debitore pertanto non si rileva la presenza oneri di natura condominiale.

Da quanto evincibile dalle ricerche catastali (Allegato N.3 – Documento 3d), gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, originaria particella n.170/a del foglio n.5 di Moio della Civitella, non sono interessati dalla trascrizione nn. 4671/3708 del 03/02/2009 della scrittura privata richiamata in relazione notarile interessante altra porzione residua di terreno n.170/b dell'originaria particella n.170.





Quesito n.12:

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Il "**Giudizio di Stima**" degli immobili, anche se prodotto in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci, non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo", ma è solo il "più probabile valore di mercato".

Il **valore di mercato** rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la **stima del valore di mercato** del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \alpha$$

essendo:





Sc = superficie commerciale dell'immobile;

Pu = prezzo unitario a mq per condizioni ottimali;

Cd = coefficiente di destinazione d'uso (pari ad 1,0 per attività commerciali e residenziali)

$\sum \delta_i$ = sommatoria dei discostamenti dei coefficienti attribuiti a ciascuna caratteristica:

1) Caratteristiche proprie dell'intero fabbricato (C1=localizzazione del fabbricato):

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello di collegamenti viari e trasporti pubblici; presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali al dettaglio; verde pubblico, assenza di inquinamento;

2) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C2=caratteristiche di posizione):

- panoramicità; orientamento ed esposizione; luminosità;

3) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C3= caratteristiche tipologiche):

- tipologia e condizioni statiche della struttura, della copertura, delle finiture; caratteristiche di manutenzione, dimensioni, forma e distribuzione interna; caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici; età dell'edificio: vetustà ed obsolescenza; commerciabilità;

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,05
Accessibilità	17	1,1	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,10
Panoramicità	8	1,1	
Orientamento	7	1,1	
Luminosità	6	1,1	
Caratteristiche tipologiche C3			1,10
Caratteristiche costruttive	11	1,2	
Finiture	8	1,1	
Impianti	8	1,1	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,1	
Obsolescenza	2	1,1	
Commerciabilità	4	1,0	

Per la **stima del valore di mercato** del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione fornita, ha effettuato i necessari accertamenti e sopralluoghi per l'individuazione delle superfici commerciali ed analizzato il mercato immobiliare locale: pertanto si riportano di seguito le risultanze della valutazione procedute.

Da tutti gli elementi validamente raccolti, dalle constatazioni di luogo e di fatto, dalle considerazioni avanti enunciate viene scelto come parametro di paragone il metro quadrato (mq.).





Per la determinazione del valore di stima del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, sono state ricercate ampie e sicure notizie nella zona su vendite di immobili analoghi per tipologia, ubicazione ed epoca di costruzione e manutenzione, sono stati presi a paragone i seguenti **dati immobiliari**:

- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) per il Secondo semestre dell'anno 2020, rapportati all'attualità (dati accessibili dal sito internet <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>);
 (Allegato N.9 – Documento 9a)
- valori pubblicati sul sito Borsino Immobiliare (dati accessibili dal sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>); (Allegato N.9 – Documento 9b)
- valori annunci sui maggiori siti immobiliari (dati accessibili da <https://www.immobiliare.it> e <https://www.idealista.it>); (Allegato N.9 – Documento 10c)

Fattori intrinseci ed estrinseci all'immobile da stimare, inducono alla determinazione statistica dei valori unitari del metro quadrato, che, per fabbricati appartenenti alla medesima classe del fabbricato in oggetto, vengono assunti pari ai seguenti valori: **euro 870,00 per mq. per civile abitazione e accessori**, mediando opportunamente i valori desumibili dai dati immobiliari sopracitati ($900+1100+600/3 = 870$)

La determinazione della **superficie commerciale** del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vani ed accessori diretti	92	1,00	92
Box posto auto		1,00	0
Vani mansardati abitabili	52	0,70	36,4
Vani mansardati non abitabili		0,40	0
Balconi		0,15	0
Terrazzi	13	0,25	3
Portici	17	0,35	5,95
Giardino	1790	0,03	54
Deposito		0,40	0
Particella n.2942 sub 1 e 2 del Foglio n.9	Superficie commerciale		191

Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo buono come desumibile da sopralluogo effettuato.

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo un valore unitario di mercato pari a € 870/mq per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dell'immobile ovvero **stima del valore a base d'asta** del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018, ovvero:





STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario mercato (€/mq)	870
Superficie lorda commerciale (mq)	191
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,05
Caratteristiche di posizione (C2)	1,10
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,10
Valore di mercato finale (Vmf)	€ 210 445,33

Valore di mercato attuale (Vmf) = Valore Base d'Asta Lotto Unico =
Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico: €210.000,00
(diconsi euro duecentodiecimila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO UNICO (E.I. 92/2018):

Il Lotto Unico (E.I.92/2018) consiste in fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536).

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): €210.000,00

Quesito n.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);”





Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 92/2018 sono di proprietà del debitore persona fisica [REDACTED], e dalla Certificazione Notarile, non risulta presente assegnazione della casa coniugale, opponibile alla procedura in quanto trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quesito n.14:

“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;”

LOTTO UNICO (E.I. 92/2018)

Il Lotto Unico (E.I.92/2018) consiste in *fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536).*

Il fabbricato ad uso civile abitazione con annessi terreni è ubicato in Via Serra n.7 del Comune di Moio della Civitella (SA), in ambito collinare, a circa 2 Km da Vallo della Lucania.

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
 (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b)

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà): € 210.000,00

CONFINI

- A nord con particelle n.162 e 501
- A ovest con particelle n.162, 255 e 359
- A sud con particella 359 e via Serra
- A est con via Serra

TITOLI DI PROPRIETA’

- [REDACTED] terreno sito in Moio della Civitella alla Via Serra, confinante con strada comunale per due lati, con particelle 162 e 501, censito in Catasto Terreni del Comune di Moio della Civitella al Foglio n.5, come segue:

Particella n.500 - seminativo, classe 3, are 19 ca 02, RD.E. 1,96, RA.E. 0,79





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto di pignoramento immobiliare del 18/09/2018 (Allegato N.2 – Documento 2b)** a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania (Creditore) e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà del Lotto Unico composto dai seguenti beni immobili:
 - Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
- **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
 - Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al **Foglio n.5**
- **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.2473/270 del 21/01/2011**, a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania contro [REDACTED], per € 300.000,00, a garanzia del mutuo di € 150.000,00, nascente da atto del notaio Vincenzo De Luca in data 14/01/2011, per quanto attiene al diritto di proprietà particella 500 del foglio n.5 di Moio della Civitella;
L'ipoteca grava sul terreno particella 500 del foglio n.5 di Moio della Civitella, e sul realizzato fabbricato per civile abitazione, in quanto annesso su predetto terreno. L'ipoteca è stata iscritta per € 300.000, oltre interessi e spese.
- **Nota di Trascrizione N.47970/36753 del 12/12/2018 (Allegato N.2 – Documento 2d)**, a favore della Banca del Cilento, di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania contro [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/10/2018 per € 150.724,07, per il diritto di proprietà particelle n.536 e 537 del foglio n.5 di Moio della Civitella;
Il pignoramento è stato trascritto sulle particelle n.536 e 537 del foglio n.5 di Moio della Civitella.
L'ipoteca è stata iscritta per € 150.724,07, oltre interessi e spese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato per civile abitazione è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi Permesso di Costruire n.10/10 del 28/06/2010 (Allegato N.6 – Documento 6c) e Permesso di Costruire n.1/15 del 19/01/2015 (Allegato N.6 – Documento 6d) rilasciati dal Comune di Moio della Civitella: salvo minime differenze esterne : presenza di tettoia in legno su terrazzo al primo piano considerabile amovibile e smontabile, quindi considerabile come attività edilizia libera ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come desumibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a).





Quesito n.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;”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 21/12/2021 e 14/01/2022 ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode.

(Allegato N.5 – Documento 5b)

Quesito n.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;”

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile ad intervenire all’udienza del 18/03/2022, o altra data successiva di eventuale rinvio, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito n.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;”

Il sottoscritto C.T.U. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data 14/01/2022, con anticipo rispetto all’udienza del 18/03/2022, rendendosi disponibile a rispondere in sede di udienza o in altro momento successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura Esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all’Ill.mo G.E..

Quesito n.18:

“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato;”





La **documentazione fotografica** del Lotto Unico (E.I.92/2018) è composta da 12 pagine con 24 foto a colori (Allegato N.4 – Documento 4a), ed è utile ai fini della valutazione delle aree limitrofe e di accesso (pagine 1-4, foto 1-8), delle superfici esterne di proprietà e di pertinenza (pagine 5-7, foto 9-13), delle superfici interne del fabbricato per civile abitazione al piano terra (pagine 7-11, foto 14-21), dei particolari esterni (tettoia) del piano primo del fabbricato (pagine 11-12, foto 22-24), ed ai fini della pubblicità immobiliare.

Quesito n.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;”

Il sottoscritto C.T.U. ha composto un apposito **Volume allegati**, costituito da 9 gruppi di allegati, richiamati sinteticamente in appendice, è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito n.20:

“Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso;”

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato primo accesso congiuntamente al custode in data 08/10/2020, con il consenso e con la presenza della parte debitrice.

Quesito n.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.”

Il sottoscritto C.T.U., al fine della formazione del bando di vendita, ha estrapolato in apposito file pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **quesito n.14**, cui si rimanda per confronto.





8. OSSERVAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 14/01/2022 ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode (Allegato N.5 – Documento 5c).

Il sottoscritto C.T.U., trascorso i termini assegnati (15 giorni) alle parti per le osservazioni, non ha ricevuto alcune osservazioni al proprio elaborato.

9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. descrive in conclusione i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare come segue :

LOTTO UNICO (E.I. 92/2018)

Il Lotto Unico (E.I.92/2018) consiste in *piena proprietà di un fabbricato su 2 livelli, composto da piano terra destinato ad abitazione civile e da piano primo destinato a sottotetto (particella n.537), con terreni per corte pertinenziale al fabbricato ed ulteriore terreno (particella di terreno n.536).*

Il fabbricato ad uso civile abitazione con annesso terreno è ubicato in Via Serra n.7 del Comune di Moio della Civitella (SA), in ambito collinare, a circa 2 Km da Vallo della Lucania.

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati del comune di **Moio della Civitella** al Foglio n.5
 - **Particella n.537** - Cat.: A/2 - Classe 2 - Cons.: 7 vani - Sup.Cat.:142 mq - Rend. 310,91
- Catasto Terreni del comune di **Moio della Civitella** al Foglio n.5
 - **Particella n.536** - seminativo, classe 3, are 13 ca 66, RD.E. 1,41, RA.E. 0,56

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà): € 210.000,00

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni assunte, ritiene di aver fornito esaustive risposte ai quesiti posti.

Tanto in adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e si rende disponibile ad ogni ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





10. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio i seguenti documenti:

1. DOCUMENTAZIONE D'UFFICIO (Doc. 1a - 1b)
2. DOCUMENTAZIONE DEL PROCEDIMENTO (Doc. 2a - 2b - 2c - 2d - 2e)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Doc. 3a-3b-3c-3d)
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Doc. 4a)
5. DOCUMENTAZIONE OPERAZIONI PERITALI (Doc. 5a - 5b)
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (Doc. 6a - 6b - 6c - 6d)
7. DOCUMENTAZIONE RILIEVI METRICI (Doc. 7a)
8. DATI DEBITORE (Doc. 8a)
9. DATI ESTIMATIVI (Doc. 9a - 9b - 90c)

Torchiera, 30/01/2022

IL C.T.U.

Ing. Carlo Del Verme

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

