

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare **49/2022** del R.G.E.

promossa da

[REDACTED], in qualità di
procuratrice speciale di [REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Espresso ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro



Sommario.....	2
Incarico	3
OPERAZIONI PERITALI	3
INDIVIDUAZIONE e descrizione DEI BENI	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Confini	6
Consistenza	6
Quesito n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento e Quesito n. 2 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	7
Quesito n. 3 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
Quesito n. 4 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	10
Quesito n. 4.1 verifica corrispondenza catastale	11
.....	11
.....	11
Quesito n. 4.2 Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 – Certificati catastali).....	12
Quesito n. 5 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	13
Quesito n. 6 Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
Quesito n. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile	15
Quesito n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	15
Quesito n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	16
Quesito n. 10 verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	16
Quesito n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	16
Suddivisione dei lotti	16
Quesito n. 12 procedere alla valutazione dei beni.....	17
Indagini di mercato per la superficie residenziale Ad Polla	17

Con Provvedimento del 22/01/2024, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente l'Accettazione dell'incarico sottoscritto.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente al custode giudiziario avv. Maria Grazia Montera, comunicava l'inizio delle operazioni peritali ai debitori. La data del primo incontro veniva fissato inizialmente per il giorno 04/03/2024 presso i beni pignorati, in tale accesso non è stato possibile eseguire l'accesso in quanto i debitori sono si sono presentati. Successivamente lo scrivente ha trasmesso nuova raccomandata ai debitori, fissando una nuova data per l'accesso per il 30-05-2024, avvisandoli che con provvedimento del G.E. datato 12/03/2024, il CTU e l' Custode giudiziaria erano stati autorizzati all'accesso forzato e l'intervento della forza pubblica, per l'accesso ai Beni pignorati.

In data 30-05-2024, giunti sui luoghi, i debitori si mostravano collaborativi e pertanto è stato possibile effettuare l'accesso senza l'ausilio della forza pubblica. In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente i compendi pignorati, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili nel Comune di Polla:

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

Individuazione e descrizione dei beni

- Fabbricato e terreno antistante, ubicati a Polla (SA) – contrada San Giacomo, 6 i beni, come raffigurato nella mappa successiva, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto. Il bene 2, è posizionato sul fronte del fabbricato, collegando la strada di accesso all'ingresso del fabbricato.

Nello specifico, il piano terra è composto da un ampio soggiorno collegato alla cucina da un'ampia apertura. Il piano primo, raggiungibile dalla scala interna di collegamento, è composto da un disimpegno, una camera matrimoniale, da una camera da letto, e da un servizio igienico. I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in mediocre stato di manutenzione; i servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione e provvisti di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria. Il Tetto in struttura di legno, senza isolamento e ricoperto da manto di tegole, è a doppia falda per l'intera superficie del fabbricato, si presenta allo stato rustico, privo di tinteggiatura, pavimentazione e rifiniture, accessibile da una botola con scala retrattile dal piano primo. Il bene alla data dell'accesso si presentava con alcune infiltrazioni provenienti dall'esterno, più precisamente dal lato nord del fabbricato. La parete nord del piano terra, risultava in parte controterra e senza alcuna impermeabilizzazione con il terreno esterno (cf. documentazione fotografica). In alcuni punti si

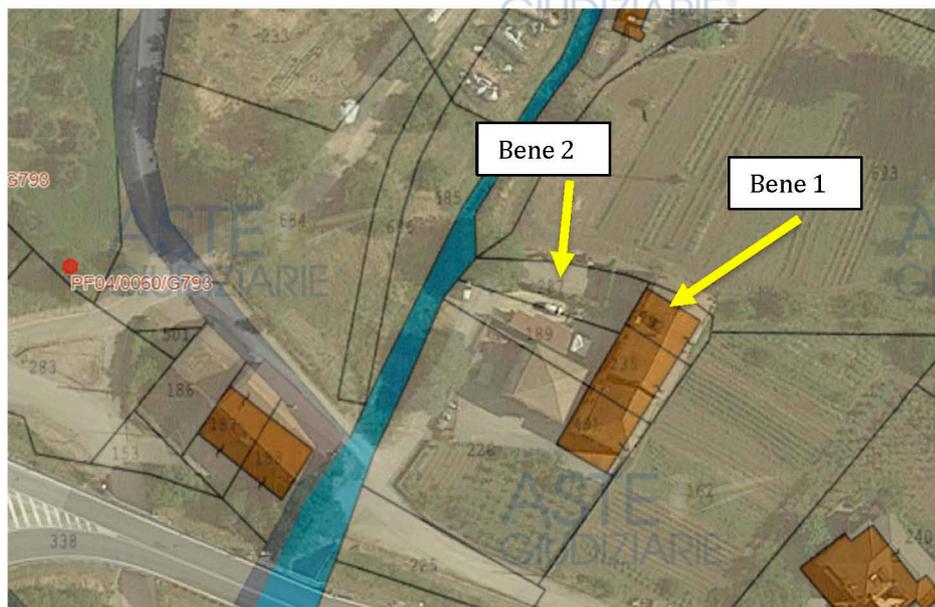
intravedeva anche risalita delle infiltrazioni dalla fondazione. L'impianto idraulico, alla data dell'accesso risultava in parte danneggiato e necessitava di urgenti lavori di ristrutturazione, così come per l'impianto elettrico, che in alcuni punti era danneggiato dalle infiltrazioni. Esternamente erano visibili rigonfiamenti dell'intonaco e distacchi della pittura. Impermeabilizzazione del balconcino non efficiente, le acque piovane scorrevano al di sotto creando dei distaccamenti.

Coordinate geografiche baricentriche 40°31'19.2"N 15°30'01.4"E



Beni pignorati posizionati nelle vicinanze dello svincolo autostradale A2 di Polla, e a 2km dal centro storico di Polla.

Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



Vista Fabbricato, dal bene 2.



Vista piano primo Bene 1.



Vista piano terra Bene 1.



Vista sottotetto Bene 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Io scrivente CTU ha verificato che il creditore procedente, ha provveduto a depositare:

- Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. in data 15/09/2022 e nota di trascrizione il 09/09/2022.

Di conseguenza, l'esperto ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Polla (SA), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Polla (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**);
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni

CONFINI

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Il bene confina a nord con la particella 693, a sud con a particella 235, ad ovest con la particella 287(bene 2), ad est con la particella 162.

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287;

Il bene confina a nord con la particella 693, a sud con a particella 189, ad ovest con la particella "acque", ad est con la particella 492(bene 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 6 PART. 492

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale piano terra	49,90 mq	72,13 mq	1	72,13 mq
Veranda piano terra	14,00 mq	19,70 mq	0,25	4,92 mq
Residenziale piano primo	53,13 mq	72,18 mq	1	72,18 mq
Sottotetto	58,54 mq	72,18 mq	0.2	14,43 mq
Totale superficie convenzionale:				163,66 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				163,66 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Corte del fabbricato	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni di natura TERRENO, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E **QUESITO N. 2** PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

Beni 1 e 2

Dati Catastali

-Foglio 6, p.lla 492- Fabbricato piano terra e primo;

-Foglio 6, p.lla 287, qualità Vigneto, classe 2, sup.cat. mq.195, R.d. Euro 1,91, R.a. 1,76.

Provenienza

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti ai debitori in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita in data 1° settembre 1994 con rep. 17466 per Notaio Orlando Antonio, e trascritto alla conservatoria di Salerno in data 14 settembre 1994 ai numeri 24345/18991

RIEPILOGO diritti reali

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

Dalle risultanze ipocatastali, beni di cui sopra appartengono a:



in comproprietà in regime di comunione legale di beni

QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Lotto unico

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

Fabbricato e terreno antistante, ubicati a Polla (SA) – contrada San Giacomo, 6 i beni, come raffigurato nella mappa successiva, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto.

Il bene 2, è posizionato sul fronte del fabbricato, collegando la strada di accesso all'ingresso del fabbricato. Si precisa che la particella catastale del Bene 2, oltrepassa anche il cancello, per qualche metro, occupando quindi la strada di accesso del lotto unico.

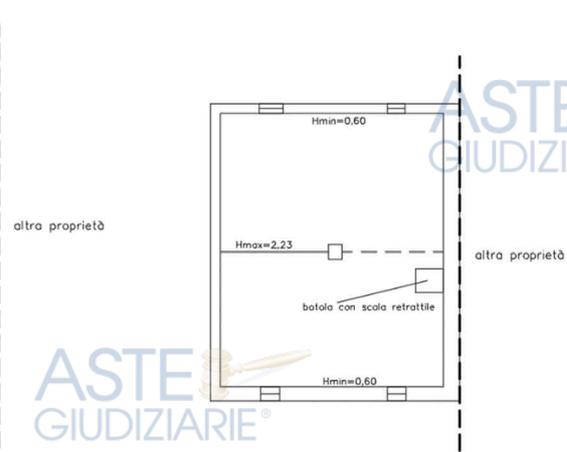
Nello specifico, il piano terra è composto da un ampio soggiorno collegato alla cucina da un'ampia apertura. Il piano primo, raggiungibile dalla scala interna di collegamento, è composto da un disimpegno, una camera matrimoniale, da una camera da letto, e da un servizio igienico. I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in mediocre stato di manutenzione; i servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione e provvisti di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria. Il Tetto in struttura di legno, senza isolamento e ricoperto da manto di tegole, è a doppia falda per l'intera superficie del fabbricato, si presenta allo stato rustico, privo di tinteggiatura, pavimentazione e rifiniture, accessibile da una botola con scala retrattile dal piano primo.



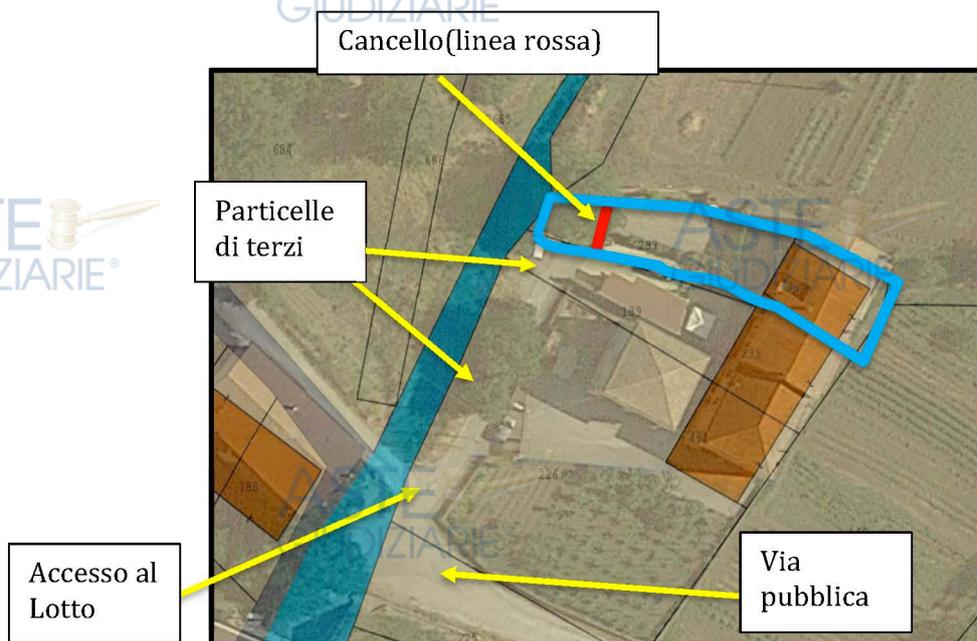
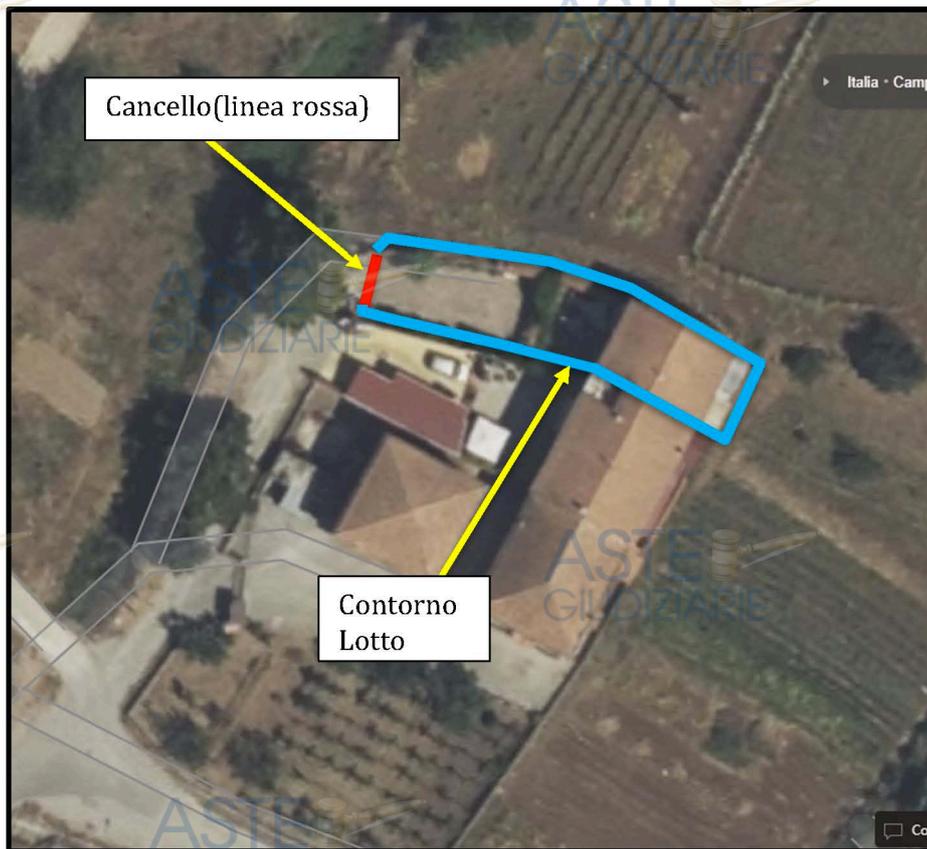
Piano terra



Piano primo



Piano primo



Ps. Nell'immagine precedente, si nota come la particella, identificata al Bene 2, oltrepassa il cancello, occupando quindi parte della strada di accesso al lotto. Inoltre, per raggiungere il Lotto, è necessario oltrepassare due particelle di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento, pertanto la strada di accesso, come si può notare dall'immagine sopra, ricade anche su particelle non oggetto della presente stima. Successivamente verrà pertanto valutata una percentuale di decurtazione dal valore finale, per via di tale criticità.

Identificazione Catastale

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492

Dati identificativi: Comune di POLLA (G793) (SA)

Foglio 6 Particella 492

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLA (G793) (SA)

Foglio 6 Particella 492

Classamento:

Rendita: Euro 309,87

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 6 Particella 492

Indirizzo: CONTRADA SAN GIACOMO Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 148 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 147 m²

Intestati catastali



Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287

Dati identificativi: Comune di POLLA (G793) (SA)

Foglio 6 Particella 287

Partita: 15548

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,91 Lire 3.705

agrario Euro 1,76 Lire 3.413

Particella con qualità: VIGNETO di classe 2

Superficie: 195 m²

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Intestati catastali

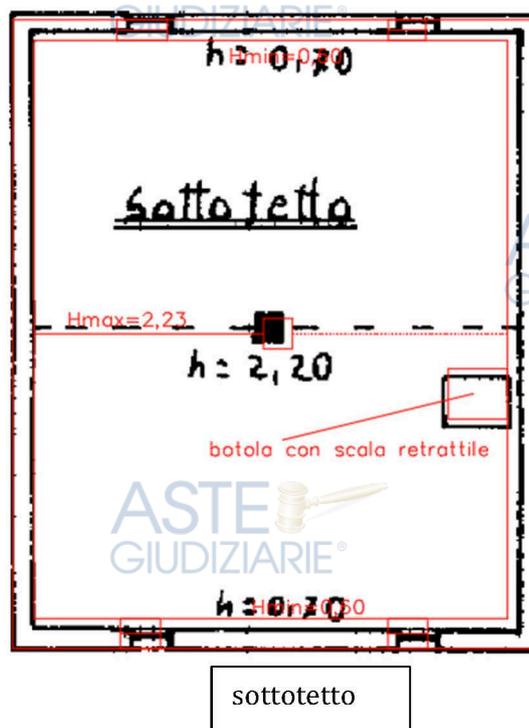
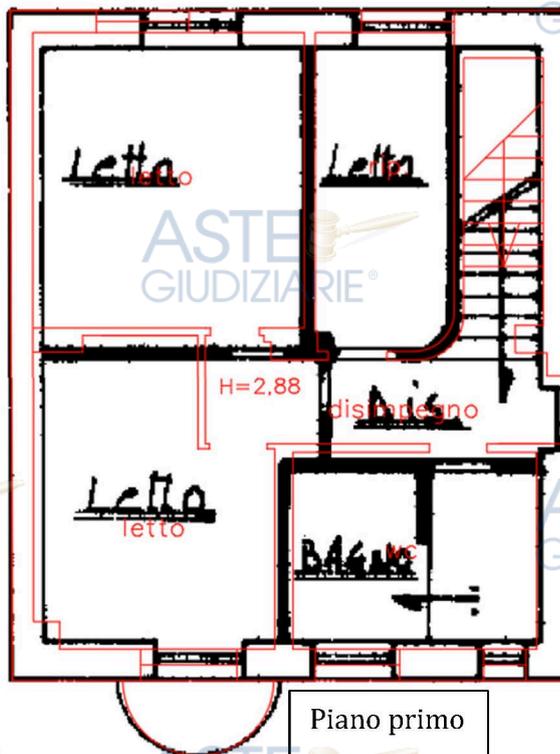
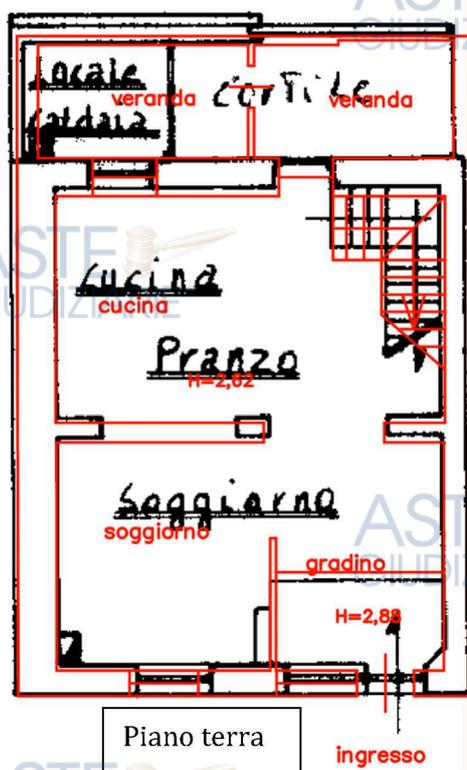


QUESITO N. 4.1 VERIFICA CORRISPONDENZA CATASTALE

Di seguito sovrapposizione catastale per verificare la corrispondenza catastale ESCLUSIVAMENTE del fabbricato.

Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenda del Entrate di Salerno settore catasto.

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, sulla superficie e sulla dimensione dei muri esterni. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per variazione. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

QUESTITO N. 4.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).

Cronistoria dati catastali LOTTO unico

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492

- dal 31/12/1993 Immobile attuale Comune di POLLA (G793) (SA) Foglio 6 Particella 492 COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 13/12/1999 L. 154/88 INC. 365/95 (n. 137/1993).
- VARIAZIONE del 10/05/2016 Pratica n. SA0152958 in atti dal 10/05/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 76759.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/12/1993, prot. n. 137 Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.137/1993.
- Intestazioni: [REDACTED] Atto del 01/09/1994 Pubblico ufficiale NOT.A. ORLANDO Sede POLLA (SA) Repertorio n. 17466 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 585 registrato in data 14/09/1994 - VENDITA Voltura n. 2088.1/1995 - Pratica n. 304376 in atti dal 21/11/2000.

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287

- dall'impianto Immobile attuale Comune di POLLA (G793) (SA) Foglio 6 Particella 287 dall'impianto meccanografico del 30/11/1973.
- Intestazioni: [REDACTED] Atto del 01/09/1994 Pubblico ufficiale NOT.A. ORLANDO Sede POLLA (SA) Repertorio n. 17466 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 585 registrato in data 14/09/1994 - VENDITA Voltura n. 2088.1/1995 - Pratica n. 304376 in atti dal 21/11/2000.

QUESTIONE N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO unico			
Ubicazione:	Polla(SA)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	██████████ 1/2 in comunione legale dei beni; 1/2 in comunione legale dei beni;
Tipologia immobile:	Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492; Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.		
Stato conservativo:	alla data dell'accesso, i beni si presentavano in stato mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Fabbricato e terreno antistante, ubicati a Polla (SA) – contrada San Giacomo, 6 i beni, come raffigurato nella mappa successiva, risultano raggruppati formando un unico lotto, con un unico accesso dalla strada pubblica. Il fabbricato, è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto.</p> <p>Il bene 2, è posizionato sul fronte del fabbricato, collegando la strada di accesso all'ingresso del fabbricato. Si precisa che la particella catastale del Bene 2, oltrepassa anche il cancello, per qualche metro, occupando quindi la strada di accesso del lotto unico.</p> <p>Nello specifico, il piano terra è composto da un ampio soggiorno collegato alla cucina da un'ampia apertura. Il piano primo, raggiungibile dalla scala interna di collegamento, è composto da un disimpegno, una camera matrimoniale, da una camera da letto, e da un servizio igienico. I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in mediocre stato di manutenzione; i servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione e provvisti di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria. Il Tetto in struttura di legno, senza isolamento e ricoperto da manto di tegole, è a doppia falda per l'intera superficie del fabbricato, si presenta allo stato rustico, privo di tinteggiatura, pavimentazione e rifiniture, accessibile da una botola con scala retrattile dal piano primo. Il bene alla data dell'accesso si presentava con alcune infiltrazioni provenienti dall'esterno, più precisamente dal lato nord del fabbricato. La parete nord del piano terra, risultava in parte controterra e senza alcuna impermeabilizzazione con il terreno esterno (cfr. documentazione fotografica). In alcuni punti si intravedeva anche risalita delle infiltrazioni dalla fondazione. L'impianto idraulico, alla data dell'accesso risultava in parte danneggiato e necessitava di urgenti lavori di ristrutturazione, così come per l'impianto elettrico, che in alcuni punti era danneggiato dalle infiltrazioni. Esternamente erano visibili rigonfiamenti dell'intonaco e distacchi della pitturazione. Impermeabilizzazione del balconcino non efficiente, le acque piovane scorrevano al di sotto creando dei distaccamenti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dalla debitrice e dal nucleo familiare		

QUESTIONE N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Polla, in cui lo scrivente ha richiesto al **responsabile dell'ufficio URBANISTICA – Responsabile dell'Area Tecnica** di rilasciare:

- copia di eventuali autorizzazioni edilizie;
- copia di eventuali condoni e/o sanatorie, copia agibilità;
- situazione vincolistica;
- Estratto del PRG;
- Copia agibilità;
- Certificato di destinazione Urbanistica;

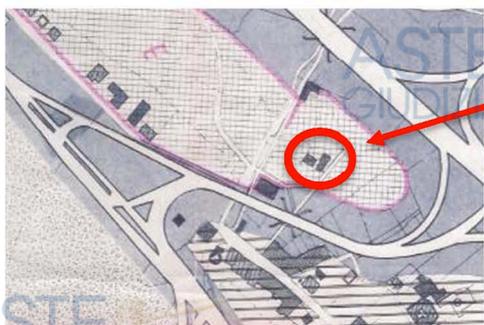
il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Polla, ha riscontrato quanto segue:

Normativa urbanistica

Nello strumento urbanistico vigente i beni ricadono in Zona "E" (Agricola -art. 17 N.T.d'A.) dal vigente Piano Regolatore Generale.

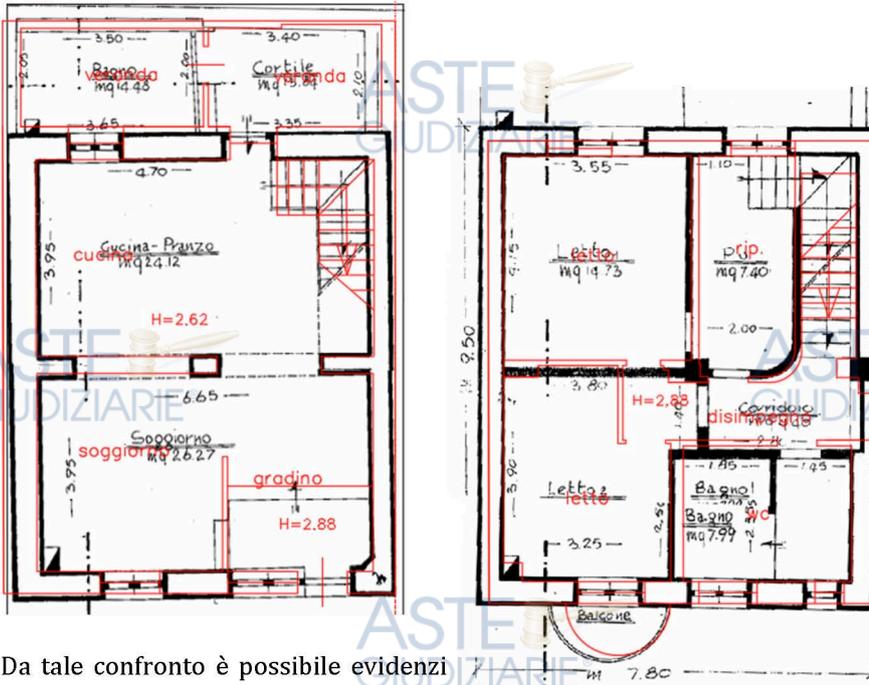
"La zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa con l'agricoltura. Gli interventi ammessi sono strettamente attinenti alla predetta utilizzazione ed alle necessità abitative dei conduttori di fondi. Va confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo e la relativa concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari Pagina 1 - polla_0001570/2024 coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975, n.153. Per la realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo (stalle, silos, magazzini) ed al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,10 mc/mq. Le esistenti costruzioni in zona agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo e opportunamente documentate. Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati, l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq, senza aggiunta di pertinenze. Per la realizzazione di impianti da destinare alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, nonché di impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti caseari si prescrive l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo di $It = 0,10$ mc/mq. Nelle zone agricole vanno inoltre osservati i seguenti limiti: - - - - Distanza dai confini m.10,00; Distanza tra fabbricati m.20,00; Non è consentita la costruzione sul confine; Non è ammessa l'aderenza; Altezza max = m.7,50. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga depositato presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori al mc.500.

Vincoli: - vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto 3267/1923 e smi,



Regolarità edilizia

A seguito di formale richiesta, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Polla, ha riscontrato quanto segue: Concessione edilizia n. 2231 del 1992 e concessione edilizia 2461 /1994 e variante prot. 2810 /1994 per lavori di miglioramento funzionale di un fabbricato esistente.



Da tale confronto è possibile evidenziare che il fabbricato è rimasto invariato rispetto all'origine del fabbricato, tranne una superficie residuale minore al 2% rientrante quindi nella tolleranza edilizia. Si notano inoltre delle variazioni interne, necessarie di un permesso edilizio, e che comunque possono essere sanate, attraverso accertamento di conformità edilizia/scia in sanatoria. Tale adempimento, del costo presunto di 4.500,00 euro, (comprensivo di spese tecniche, sanzioni e oneri) verrà successivamente detratto dalla stima finale.

QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente i beni risultavano Occupati dal debitore e dal nucleo familiare.

QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 03/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni e iscrizioni

- ISCRIZIONE del 18/05/1996 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 11954 Pubblico ufficiale GAMBALDI ANGELA Repertorio 18437 del 14/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 16/07/2001 - Registro Particolare 3187 Registro Generale 19339 Pubblico ufficiale NOT. ROBERTO ORLANDO Repertorio 2407 del 10/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 15/06/2005 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 29474 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 25181 del 26/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4202 del 18/11/2010 (ATTO DI VARIAZIONE DI DURATA DI MUTUO E MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)
- ISCRIZIONE del 15/02/2006 - Registro Particolare 3131 Registro Generale 9136 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 557/100 del 30/04/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- TRASCRIZIONE del 19/06/2012 - Registro Particolare 19547 Registro Generale 23367 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 339 del 31/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 05/09/2022 - Registro Particolare 29789 Registro Generale 37504 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1868 del 23/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Per i beni oggetto del pignoramento non esistono pesi o oneri di altro tipo

QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sui beni pignorati.

SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione ai Diritti Reali dei Beni, alle caratteristiche di posizione geografica, consistenza, natura accessibilità e provenienza, ed infine per la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

Lotto unico:

- Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;
- Bene 2.** Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza al esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dei VAM della Regione Campania, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cf. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).

INDAGINI DI MERCATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE AD POLLA

Indagini Stima Superficie Commerciale ai margini del centro abitato di Polla	
OMI Agenzia delle Entrate (media)	540.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	501.00
Borsino immobiliare	550.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1
Valore Medio	
530,33 €	

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente Lotto così costituito:

Lotto unico

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Bene 1. Catasto Fabbricati: Foglio 6 part. 492;

Bene 2. Catasto Terreni: Foglio 6 part. 287.

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
Bene 1	Abitazione	163.66	530.33 €	86 793.81 €	1	86 793.81 €
Bene 2	Terreno/corte	19.50	530.33 €	10341.435	1	10 341.44 €

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.98
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.95
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.95
Totale coefficiente di riduzione	0.8581

valore unitario medio	97 135.24 €
valore unitario medio ridotto	83 351.11 €

Si precisa che il deprezzamento per lo stato di manutenzione dell'immobile, è stato valutato all'interno dei coefficienti di riduzione, pertanto non sarà successivamente richiamato nelle successive voci di deprezzamento.

Deprezamenti

Totale Valore Di Stima	€ 83 351.11
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Docfa per variazioni catastali	€ 2 500.00
decurtazione per difformità riscontrate (4.500 euro , cfr. risposta al quesito 6) e pereventuali difformità non riscontrate (1.000,00 euro)	€ 5 500.00
Totale deprezzamenti	€ 20 502.67
VALORE FINALE DEL BENE	€ 62 848.44

Pertanto il valore di stima si riduce in:

Valore unitario ridotto e deprezzato: € 62 848.00

Valore finale di stima arrotondato: € 63.000,00 (sessantatremila,00 euro)

Per la proprietà quota 1/1

Lo scrivente, in data 23/09/2024, ha trasmesso Bozza della presente STIMA, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni:

- mezzo PEC all'Avv. Maria Grazia Montera in qualità di Custode Giudiziario della procedura;
- mezzo PEC all'avv. Paolo GLIELMI, legale del Creditore Procedente;
- mezzo PEC al sig. [REDACTED];
- mezzo mail alla s [REDACTED] quale ha risposto con avvenuta ricezione.

Tutte le ricevute Pec e Mail sono allegate alla presente relazione (**cf. allegato 1 - Comunicazioni/trasmisione Bozza**)

Alla data della presente Perizia di Stima, lo scrivente ha constatato che **nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente**, Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 25/10/2024

D'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro



COLLEGIO
GEOMETRI
SALERNO