

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

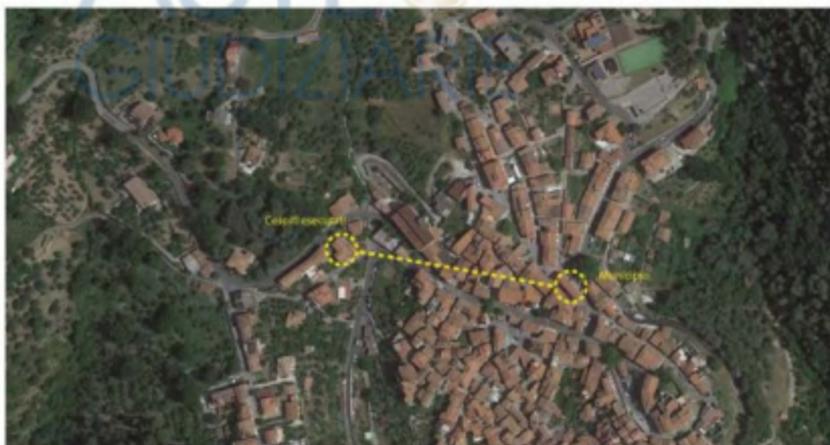
G.E.: Dott. Aniello Maria De Piano

**Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 4/2008 (ex Sala) – Udienza del 03/12/2024**

Creditore procedente: [REDACTED] Spa

Debitori: [REDACTED] e [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilia, 23 Novembre 2024



I.C.T.U.  
Anna Marmo

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Sommario

MANDATO ..... 3

PREMESSA ..... 3

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA..... 3

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI ..... 4

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA..... 5

RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E..... 7

    QUESTO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento ..... 7

    QUESTO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 10

    QUESTO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. .... 12

    QUESTO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .... 22

    QUESTO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. .... 23

    QUESTO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... 24

    QUESTO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... 26

    QUESTO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 29

        ▪ LOTTO UNO: Appartamento..... 31

        ▪ LOTTO DUE: Autorimessa..... 31

    QUESTO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 31

    QUESTO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... 31

    QUESTO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 32

    QUESTO n°12: Procedere alla valutazione dei beni..... 32

        ▪ STIMA SINTECA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona ..... 34

        ▪ STIMA SINTECA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari..... 37

        ▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione..... 39

        ▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile EJ 4/2008 (ex data) ..... 41

        ▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE..... 42

    QUESTO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 43

    QUESTO n° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio..... 43

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI..... 44

ELENCO ALLEGATI ..... 44

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma del professionista in formato elettronico conforme al regolamento (CE) n. 139/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 gennaio 2002

A  
G

A  
G



Il.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro Dott. Anlelio Maria DE PIANO

## **MANDATO**

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 4/2008 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 04/02/2023 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 03/12/2024.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

## **PREMESSA**

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

## **SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA**

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 31/10/2024 a partire dalle ore 10:30, presso gli Immobili pignorati siti a Torraca (SA), in via Nazionale. In tale data,

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

dopo aver atteso la comparizione delle parti, non è stato possibile procedere al sopralluogo ed alle operazioni peritali, in quanto la debitrice non era presente.

Il secondo sopralluogo si è svolto il data 09/11/2024 a partire dalle ore 10:30 presso gli immobili pignorati siti in via Nazionale a Torraca (SA), previo concordamento effettuato per le vie brevi dello stesso con la debitrice esecutata.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza della debitrice esecutata ha dato inizio alle ore 10:45 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza alle operazioni di accesso ai luoghi, mi ero già recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Torraca (SA) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente i cespiti di cui si tratta.

### **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI**

- 03/02/2023: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.4/2008 (ex Sala) su fascicolo telematico;
- 14/02/2023: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Torraca (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 03/03/2023: Risccontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza, Residenza storico e del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;
- 03/03/2023: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Bentivoglio (BO), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 15/03/2023: Risccontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile di Bentivoglio (BO) e Ricezione a mezzo PEC del Certificato di Morte di ██████████;
- 16/03/2023: Risccontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC di ulteriore documentazione richiesta;
- 17/03/2024: Visure catastali e visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister), Deposito Controlli Preliminari CTU;
- 17/11/2023: Deposito istanza di accesso agli atti a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torraca (SA);
- 05/02/2024: Primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torraca (SA);

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Firma con software certificato Eneco Da INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3.5.0#16148511



- Note di trattazione scritta del 28/10/2021 dell'Avv. Fernando Cappelli;
- Note di trattazione scritta del 23/11/2021 dell'Avv. Tecla Bianco;
- Decreto di nomina CTU, Arch. Eugenia Cavallo del 07/12/2021;
- Decreto di nomina CTU, Arch. Anna Marmo del 24/01/2023;
- Verbale di udienza del 24/01/2023;

DOCUMENTI PRODOTTI

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
  - Certificati di Residenza Storico rilasciato dal Comune di Torraca (SA) in data 03/03/2023 ed in data 16/03/2023;
  - Certificato Stato di Famiglia storico rilasciato dal Comune di Torraca (SA) in data 03/03/2023;
  - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torraca (SA) in data 03/03/2023
  - Certificato di morte di ██████████ rilasciato dal Comune di Benlivoglio (BO) il 15/03/2023
- SPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto spezione ipotecaria del 17/03/2023 n. T336687, T1 336687 e del 19/11/2024 n.T457544; per immobile del 17/03/2023 n. T1 341729 e del 19/11/2024 n. T457680, T457620
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
  - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure storiche per immobile del 30/10/2024 nn. T393236, T393256
    - Visura storica per soggetto del 19/11/2024 nn. T457095/2024, T457142/2024
  - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure per immobile del 17/03/2023 n. T341157/2024 e del 30/10/2024 n. T393232/2024
    - Visura per soggetto del 30/10/2024 n. T393289/2024 e del 19/11/2024 n.T457061
  - Estratti di mappa digitali del 19/11/2024 n. T457206/2024
  - Benco subalterni assegnati del 30/10/2024 n. T393117
  - Baborato planimetrico del 30/10/2024 n. T393116
  - Planimetrie catastali del 30/10/2024 nn. T392870, T392871
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
  - Stralcio PRG e Norme Tecniche di Attuazione
  - Concessione Edilizia n° 35/84, con elaborati grafici;
  - Concessione Edilizia n° 29/86, con elaborati grafici;
  - Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 29/86;
  - DIA prot. n° 3257 del 30/06/2003;

Publicazio

ripubblicazione o ripro





Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Torraca (SA)	4	191	9	A/2	<p>██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni</p>
UBICAZIONE:		Corso Nazionale, n°3, Piano 1			
DATI DERIVANTI DA:		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2013 Pratica n. SA0254668 in atti dal 03/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53271.1/2013)			

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Torraca (SA)	4	191	13	C/6	<p>██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni</p>
UBICAZIONE:		via Fontana Vecchia, Piano 51			
DATI DERIVANTI DA:		VARIAZIONE del 21/08/2013 Pratica n. SA0270008 in atti dal 21/08/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62762.1/2013)			

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Per maggiore chiarezza di esposizione, si riporta uno stralcio dell'Ortofoto di Torraca (SA) con l'ubicazione dei cespiti pignorati (figura 1 - Allegato 6A).



Figura 1: Stralcio Ortofoto di Torraca (SA) con ubicazione cespiti pignorati (Allegato 6A)

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



I cespiti pignorati ubicati in Torraca distano circa 200 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Torraca (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, proseguendo in direzione ovest sulla S16. L'immobile ricade nel centro abitato del Comune di Torraca (SA).

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di San Torraca (SA) con l'ubicazione dei cespiti pignorati (figura 1, Allegato 6B), Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Torraca (SA) (figura 3 - Allegato 6C).



Figure 2: Stralcio Catastale di Torraca (SA), ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)



Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto di Torraca (SA), ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6C)

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Publicazione

ripubblicazione o ripro

**QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ricostruzione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

I cespiti ubicati in Corso Nazionale sono pervenuti agli esecutati, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale bene in regime di comunione legale, nell'attuale configurazione, appartamento con locale rimessa, identificati catastalmente al Fg 4 p.l.la 191 sub 13-9 in virtù di Atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE del 14/08/1986, Rep. n. 9200 (Allegato 7A) da parte di [REDACTED].

Pertanto l'atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE del 14/08/1986, Rep. n. 9200, costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Planimetrie Catastali (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7B). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notari ed ispezioni ipotecarie, emerge che: I dati catastali dei beni pignorati, indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano coerenti con i dati reali degli immobili indicati negli ultimi passaggi di proprietà, ovvero l'Atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE del 14/08/1986, Rep. n. 9200.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, semprechè il pignoramento sia stato eseguito per l'intero segnalando immediatamente al G.F. l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni...

Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di Torraca (SA), la documentazione richiesta, ovvero Certificato di Residenza, Certificato di Stato Civile e Situazione di Famiglia, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 3A) nonché del Comune di Bentivoglio (BO) relativamente al Certificato di Morte del Sig. [REDACTED] come già riportato nella relazione relativa ai Controlli Preliminari - verifica ex art. 567 c.p.c. depositata data 17/03/2023 dai Certificati risulta che:

Publicazio

ripubblicazione o ripro



**LOTTO  
DUE**

PIENA PROPRIETA' DI AUTORMESSA DI CIRCA 38,50 MQ NETTI COMPLESSI, UBICATO IN VIA FONTANA VECCHIA, NEL COMUNE DI TORRACA (SA).  
LA P.LLA 191 SUB 13 AL FG.4 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
- A NORD CON TERRAPIENO;  
- A SUD LA P.LLA 191 SUB 1, FG. 4;  
- AD OVEST CON LA P.LLA 191 SUB 12, FG. 4;  
- AD EST CON LA P.LLA 191 SUB 14, FG. 4

**QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costituzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **defezioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

I cespiti pignorati che formano **1 lotto di vendita uno e due, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torraca (SA) rispettivamente al fg. 4 P.lla 191 sub 9 e sub 13** sono ubicati nel centro abitato del Comune di Torraca (SA). Essi fanno parte di un immobile contenente ulteriori unità immobiliari, risultano tra loro indipendenti e sono dotati di accessi direttamente da strada: l'appartamento è accessibile dal Corso Nazionale sul lato nord, mentre la rimessa/deposito è accessibile da via Fontana vecchia sul lato sud.

Di seguito si procede separatamente alla descrizione dei Lotti di vendita proposti:

**LOTTO UNO: Appartamento**

fg.4 p.la 191 sub 9

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento al piano strada da via Nazionale (piano primo).

**STRUTTURE.** La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura a cassetta in laterizio forato ed intonacate all'interno con finiture civili, esternamente risultano intonacate solo le pareti a nord e sud del fabbricato e parte della parete est mentre la restante parte risulta allo stato rustico. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in marmette per la parte di ingresso e in gresato per

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

mentre risultano in piastrelle di ceramica a pasta rossa per la zona notte e i servizi, finitura medio/chiaro.

**IMPIANTI.** L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è costituito da un termocamino, oltre ai terminali in ghisa posti in tutti gli ambienti interni. Sono altresì presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia.

**SERRAMENTI.** Sono presenti in tutti gli ambienti dei serramenti in alluminio con vetro singolo e persiane avvolgibili di colore marrone. I serramenti risultano molto obsoleti e alcuni sono del tutto danneggiati in quanto presentano maniglie rotte con conseguente malfunzionamento.

**INTERNI.** Sono presenti finiture di tipo economico, i servizi igienici possiedono rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica di varie colorazioni e dimensioni. I sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso ben illuminati, arieggiati ma in condizioni pessime, dovute sia alla vetustà dell'immobile sia alle numerose infiltrazioni riscontrate in prossimità del balcone ed in diverse camere, dovute all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 85,98 mq, oltre ulteriori 7,29 mq di balconi ed annessa corte esclusiva di 18,75 mq; presenta un'altezza utile interna di 2,70 m. Si rimanda, per maggiore chiarezza alla figura n.5 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).

Risultato censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano 1, sito in Corso Nazionale, Comune di Torraca (SA), riportato al Fl. 4, P.lla 191 sub 9, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Tot. 99 mq to tale escluse aree scoperte 91 mq, Rendita Euro 176,11.

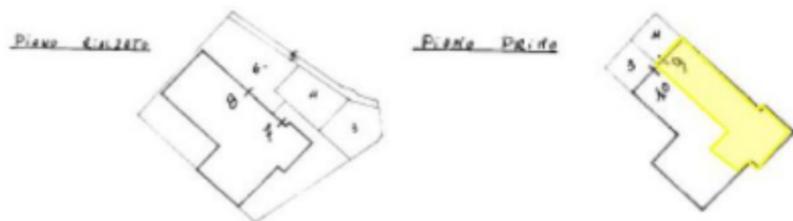


Figure 4: Stralcio Elaborato Planimetrico

Dall'Elaborato Planimetrico si evince che il cespite pignorato, confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.4):

- **Appartamento, Fig. 4 P.lla 191 sub 9:** a Nord con p.lla 191 sub 4 fg.4, ad Est con p.lla 191 Sub 2-6 fg.4, a Sud con p.lla 191 sub 1 fg. 4, ad Ovest con fg.4 P.LLA 191 sub 10;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

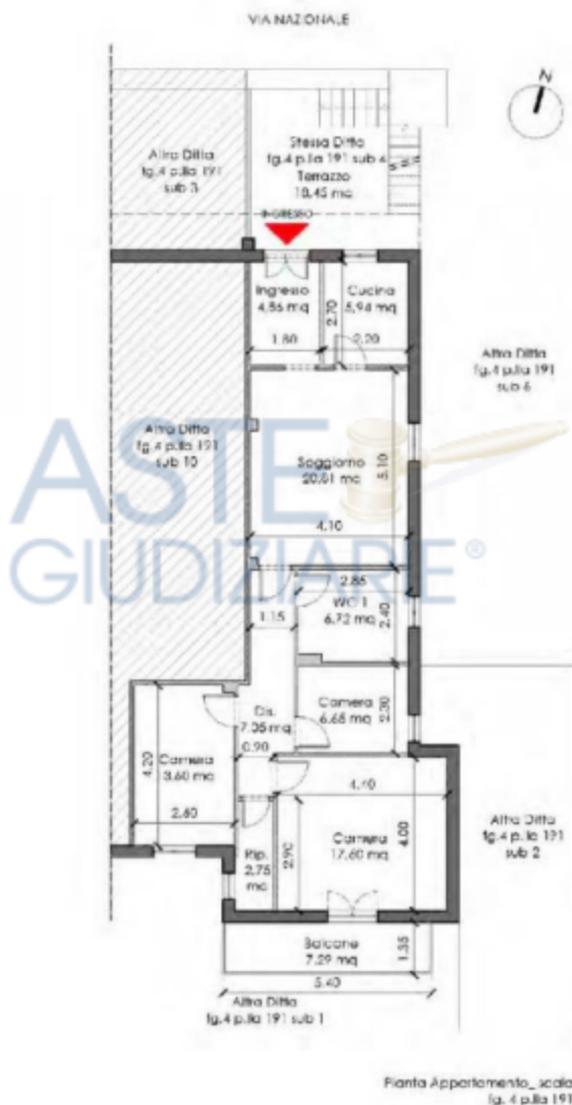


Figura 5: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta piano primo (Allegato 60)

Publicazione

ripubblicazione o ripro





Figura 6: scorcio da Corso Nazionale



Figura 7: prospetto lato est



Figura 8: vista da via Fontana Vecchia



Figura 9: ingresso fabbricato



Figura 10: disimpegno/ ingresso



Figura 11: cucina



Figura 12: cucina



Figura 13: sala da pranzo

Publicazio

ripubblicazione o ripro





Figura 14: zona pranzo



Figura 15: zona giorno



Figura 16: zona giorno



Figura 17: servizi igienici



Figura 18: servizi igienici



Figura 19: camera matrimoniale

Publicazio

ripubblicazione o ripro

ASTARIE®  
Firma: ANNI ENNEO Da INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serie# 148811



Figura 20: soffitto camera matrimoniale



Figura 21: camera matrimoniale



Figura 22: particolare infisso



Figura 23: balcone



Figura 24: Ripostiglio

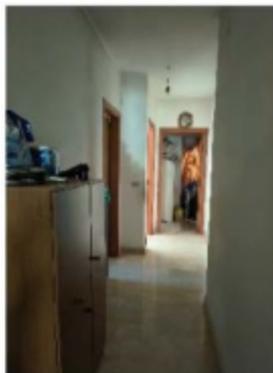


Figura 23: Disimpegno



Figura 24: cameretta



Figura 24: cameretta

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





Dall'Elaborato Planimetrico si evince che il cespite pignorato, confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.29):

- **Rimessa/Deposito, Fig. 4 p.lla 191 sub13:** a Nord terrapieno, ad Est con p.lla 191 Sub 14 fg.4, a Sud con p.lla 191 sub 1 fg. 4, ad Ovest con fg.4 P.LLA. 191 sub 12;



Figura 10: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta piano seminterrato (Allegato 10)

Publicazione

ripubblicazione o ripro

AGG  
 AGG  
 Firmato: ANTONIO ENESIO Da INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serie# 1448511



**LOTTO UNO: Appartamento**

fig.4 p.la 191 sub 9

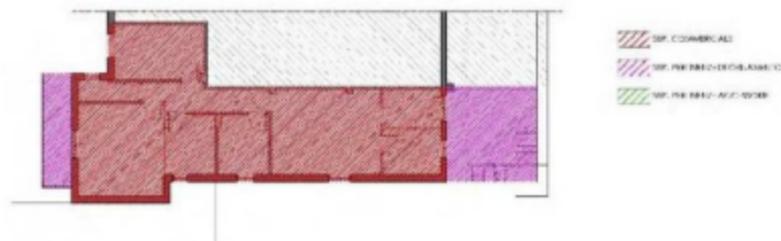


Figure 34: Schemi superficiali Lotto uno - Appartamento

**APPARTAMENTO**

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA (Piano primo) = 97,23 mq

BALCONI= 7,29 mq computati al 30%= 2,19 mq

CORTE ESCLUSIVA= 18,45 mq computati al 30%= 5,54 mq

> TOTALE = 104,96 mq

**SUP LORDA TOTALE = 104,96 mq**

**LOTTO DUE: Autorimessa**

fig.4 p.la 191 sub 13

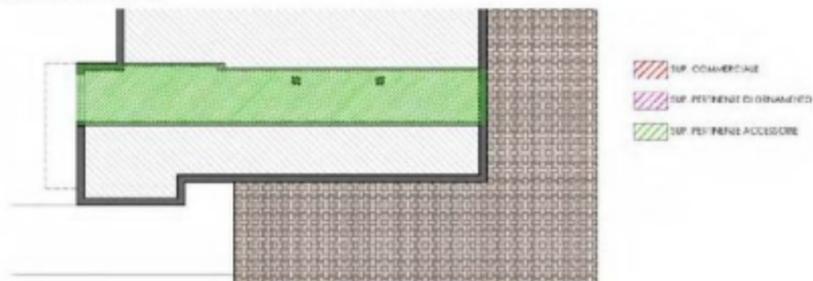


Figure 35: Schemi superficiali Lotto uno - Rimessa/deposito

**AUTORIMESSA**

SUP. COMMERCIALE (Piano seminterrato) = 43,15 mq computati al 25%= 11,29 mq

> TOTALE = 11,29 mq

**SUP LORDA TOTALE = 11,29 mq**

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma: ...



di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalfeami;
- Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

**Non sono state riscontrate variazioni successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare.**

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** tra la situazione **reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. A riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere **alla sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate differenze:
  - Deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - Deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sisfer - Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di procedura esecutiva (Allegato 6D e Allegato 6E), precisa **che la situazione riportata nelle planimetrie catastali dei cessi risulta aderente allo stato dei luoghi e pertanto non sono state riscontrate differenze, come si evince dalla scheda planimetrica allegata (Allegato 5F).**

**QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

**Lotto n.1 (oppure LOTTO UNICO):** piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato al C.F. (o C.T.) del **Comune di \_\_\_\_\_** al foglio \_\_\_\_\_, **p.la \_\_\_\_\_** (ex p.la \_\_\_\_\_ o gràscheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrispondente in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); Prezzo Base euro \_\_\_\_\_;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

Si procede di seguito alla predisposizione, per ciascun lotto individuato, del prospetto sintetico descrittivo:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma del professionista: \_\_\_\_\_

**LOTTO DI VENDITA UNO - PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO UNO:** PROPRIETA' DI APPARTAMENTO UBICATO IN TORRACA (SA), CORSO NAZIONALE; L'IMMOBILE È COMPOSTO DA 5,5 VANI, CON SERVIZI E TERRAZZA ESCLUSIVA; È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 191 SUB 9

LA P.LLA 191 SUB 9 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON LA P.LLA 191 SUB 4, FG. 4;
- A SUD LA P.LLA 191 SUB 1, FG. 4;
- AD OVEST CON LA P.LLA 191 SUB 10, FG. 4;
- AD EST CON LA P.LLA 191 SUB 2-6, FG. 4

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' **euro 58.000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA DUE - PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO DUE:** PROPRIETA' DI AUTORIMESSA UBICATO IN TORRACA (SA), VIA FONTANA VECCHIA; L'IMMOBILE È COMPOSTO DA 1 VANO; È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 191 SUB 13

LA P.LLA 191 SUB 13 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON TERRAPIENO;
- A SUD LA P.LLA 191 SUB 1, FG. 4;
- AD OVEST CON LA P.LLA 191 SUB 12, FG. 4;
- AD EST CON LA P.LLA 191 SUB 14, FG. 4



IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' **euro 12.800,00 €**

**QUESTO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) ds. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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 obbligazioni già composte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1983, n.47 ovvero dall'art. 45, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti: permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima, si sottolinea al riguardo come, in replica al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito elencati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

A partire dal 17/11/2023, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Torraca (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi degli immobili pignorati. In data 05/02/2024 veniva eseguito il primo accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A - 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Sui cespiti, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n°35 del 16/06/1984, con elaborati grafici;**
- **Concessione Edilizia n°29 del 08/08/1986, con elaborati grafici;**
- **Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°29/86 del 09/10/1989, con elaborati grafici;**
- **Attestato di Agibilità garage prof. 567/91 del 06/03/1991**
- **DIA prof. 3257 del 30/06/2003;**

L'ambito in cui è ubicato il cespite risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica- secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), e di opere di urbanizzazione secondaria (quelli scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche), sono presenti a pochi metri anche poche attività commerciali.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'asserza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: 1) schede planimetriche catastali; 2) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) contesto di ubicazione del bene (ad esempio centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 01.09.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo per le eventuali accertate modifiche allo stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Non ricorre il caso specifico.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 01.09.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il capite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosiegua.

Non ricorre il caso specifico.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Non ricorre il caso specifico.

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione, l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difficoltà:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo detta planimetria sia in formato ridotto del testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difficoltà riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

- anzitutto verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
  - il soggetto istante e la norma in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali abiazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difficoltà).

Relativamente all'appartamento ed al deposito oggetto di procedura esecutiva, si riscontra che sotto il profilo urbanistico, il progetto è stato approvato con Variante alla Concessione n°29/86 del 09/10/1989 che prevedeva la costruzione di fabbricato da adibire a civili abitazione costituito da n°2 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

In merito alla rimessa ubicata al piano seminterrato – lotto due, identificato catastalmente fg.4 p.l.191 sub 13, non si riscontrano difficoltà rispetto al progetto approvato, ovvero rispetto alla Variante alla Concessione n°29/86 del 09/10/1989.

In merito all'appartamento ubicato al piano primo – lotto uno, identificato catastalmente al fg.4 p.l.191 sub 9, si riscontrano lievi difficoltà planimetriche interne rispetto al progetto approvato con DIA prot. 3257 del 30/06/2003. Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con il progetto approvato, al fine di rendere maggiormente evidenti le lievi difficoltà riscontrate per l'appartamento:

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



interne, l'aggiudicatario può ottenere una CILA IN SANATORIA, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione) pari a circa 516 € ed ai costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1.200 €.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Non ricorre il caso specifico.

In fine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

È stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente all'immobile solo dell'autorimessa fq. 4 p.lla 191 sub 13.

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di fabbricati.

**QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla famiglia della stessa.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione ...

...Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato di residenza storico di residenza dell'occupante.

Non ricorre il caso specifico.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Non ricorre il caso specifico.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile; l'urgenza degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Non ricorre il caso specifico.

**QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato di detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servizi** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili esecutati (allegato 7A), effettuate dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince:

- Non sono state riscontrate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ovvero:

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 4, P.lla 191 sub 9 -13 di Torraca (SA)**

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 14/01/2008	Registro Particolare 1287 Registro Generale 1912	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento	██████████ ██████████	██████████ ██████████

- Non sono state riscontrate trascrizioni di domande giudiziali;
- non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale;
- non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servizi sui beni pignorati.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione di provvedimenti circa il proseguo delle operazioni di stima.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma del professionista: [firma] - Informativa Privacy: [link] - Certificato di Qualità: [link]

Tale ipotesi non sussiste in quanto sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 7A), non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- atti presi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non ricorre il caso specifico.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- Diffamita urbanistico-edilizia (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Diffamita Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sull'immobile esecutato, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 4, P.Illa 191 sub 9 - 13 di Torraca (SA)**

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 20/10/2009	Registro Particolare 1191 Registro Generale 7890	Ipoteca giudiziale		

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati,
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ad Euro 524,00 per un totale di n. 2 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per il Lotto unico:

**LOTTO UNO: Appartamento**

<b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b>	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Spese Tecniche CILA in Sanatoria e sanzione amministrativa	€ 1'716,00
<b>Totale da detrarre</b>	<b>€ 2.540,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 2.600,00</b>

**LOTTO DUE: Autorimessa**

<b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b>	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
<b>Totale da detrarre</b>	<b>€ 824,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 900,00</b>

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°12**.

**QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Non ricorre il caso specifico. La C.T.U., acquisita la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, ha rilevato che detti beni non ricadono su area demaniale.

**QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma del Notaio: ANTONIO ENRICO DE INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 SEIN# 1488611

All'orop, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione ( ad es. , laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt.1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 ( acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G. E. corredata da relativa documentazione.

Dai riscontri effettuati sulle Ipezioni ipotecarie dei cespiti eseguiti, allegati agli atti (Allegato 7A), si evince che detti **beni appartengono per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a [redacted] e 1/2 a [redacted]**.

Non risultano diritti né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati, in sostanza non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) L'impatto annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora cadute;
- 3) Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non ricorre il caso in esame.

**QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.e.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: [Determinazione del valore dell'immobile]. "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo del valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 369, primo comma. 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".

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lotto in oggetto, al fine di pervenire ad un **plausibile valore di mercato** del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA**

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI**;
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione**.

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe ai Lotti, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** procedere alla **analitica 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 capite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del capite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- Indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- Precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **Precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudicabili a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di piani e piani regolatori, trascrizioni di sequestri conservativi).**



agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area periferica del Comune di Torraca (SA) registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 700,00 \text{ €/mq per l'appartamento}$$

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 445,00 \text{ €/mq per l'autorimessa}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 9B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali esterne - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inseriti (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali interne - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecniche - si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto Uno: Appartamento	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 700,00
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità ed ilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità trafficata	1,00
K2 = Vetustà	Superiore ai 20 anni	0,90
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo pessimo.	0,90
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini. Centro abitato	1,00
K5 = Finiture interne/esterne ed impianti	Finiture di tipo economico, assenti per la parte esterna, impianti obsoleti	0,85
K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5		0,69
Vm ponderato = K x Vm		€ 483,00

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

<b>Lotto Due: Autorimessa</b>	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 445,00
<b>TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>	<b>CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE</b>	<b>PESO</b>
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità e dilizia media, Zona salubre, Presenza di viabilità trafficata	1,00
K2 = Velustà	Superiore ai 20 anni	0,90
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo pessimo.	0,90
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale, Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini, Centro abitato	1,00
K5 = Finiture interne/esterne ed impianti	Finiture interne ed impianti assenti; Finiture esterne obsolete	0,75
K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5		0,61
Vm ponderato = K x Vm		€ 271,45

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

**LOTTO UNO: Appartamento**

fg.4 p.lla 191 sub 9

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Appartamento	€ 483,00	104,96	€ 50.695,68

De terminato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 50.700,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: Autorimessa**

fg.4 p.lla 191 sub 13

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Autorimessa	€ 271,45	11,29	€ 3.064,67

De terminato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{rimessa} = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 3.100,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Publicazio

ripubblicazione o ripro



Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per immobili uso residenziale in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Torraca (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 600 €/mq ed un valore max di 770 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda, mentre i locali autorimessa in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 445 €/mq ed un valore max di 530 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
<b>Lotto Uno: Appartamento</b>	€ 685,00	0,69	<b>€ 472,65</b>
<b>Lotto Due: Autorimessa</b>	€ 490,00	0,61	<b>€ 298,90</b>

Di seguito si riportano la stima sintetica per valori unitari dei singoli lotti:

**LOTTO UNO: Appartamento**

fg.4 p.la 191 sub 9

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, pessimo quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Appartamento residenziale: Valore Ponderato €/mq 417,85

**Appartamento**

**TOTALE 104,96 mq x 472,65 €/mq = 49.609,34 €**

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = V_{u_{medio}} \times K_1 \times S \cong 49.700,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: Autorimessa**

fg.4 p.la 191 sub 13

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, pessimo quello interno, non essendo presenti finiture né impianto elettrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Autorimessa: Valore Ponderato €/mq 298,90

Publicazio

ripubblicazione o ripro

A G  
 ASTE GIUDIZIARIE ©  
 Firmato: ANTONINO DI ENNESO Da INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serie# 148811

Autorimessa

TOTALE 11,29 mq x 298,90 €/mq = 3.374,58 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 3.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

**LOTTO UNO: Appartamento**

fg.4 p.la 191 sub 9

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Immobili uso residenziale valore min 1,50 €/mq valore max 1,90 €/mq valore medio 1,70 €/mq:

$$1,70 \text{ €/mq} \times 104,96 \text{ mq} = 178,43 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE 180,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di Appartamenti			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>Coldwell Banker Golfo di Policastro</b> Via Nazionale, 30 Santa Marina (SA)	€ 300,00	€ 400,00	€ 350,00
<b>Studio SIRIO IMMOBILIARE</b> Via C. Pisacane, 43 B4070 Villamare (SA)	€ 320,00	€ 420,00	€ 370,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 310,00</b>	<b>€ 410,00</b>	<b>€ 360,00</b>

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{lordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{180 + 360}{2} = \frac{540,00}{2} = 270,00 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto Uno = 270,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{lordo} = 270,00 \text{ €/mese}$

Publicazio

ripubblicazione o ripro

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{270 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{3240}{0,04} = 81.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 81.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: Autorimessa**

fg.4 p.lla 191 sub 13

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Immobili uso autorimessa valore min 2,00 €/mq valore max 2,30 €/mq valore medio 2,15 €/mq:

$$2,15 \text{ €/mq} \times 11,29 \text{ mq} = 24,27 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 30,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>MG IMMOBILIARE</b> Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 150,00	€ 200,00	€ 175,00
<b>GIORDANO AGENZIA IMMOBILIARE</b> Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 180,00	€ 250,00	€ 215,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 165,00</b>	<b>€ 225,00</b>	<b>€ 195,00</b>

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{\text{mlordo}} = \frac{V_m + V_{\text{media}}}{2} = \frac{30 + 195}{2} = \frac{225,00}{2} = 112,50 \text{ Euro in c.t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto DUE ≈ 115,00 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{\text{mlordo}} = 115,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{115 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1380}{0,04} = 34.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 34.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 4/2008 (ex Sala)

**LOTTO UNO: Appartamento**

fg.4 p.llo 191 sub 9

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 50.700,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 49.700,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 81.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{\text{cap.medio}} = \frac{50.700,00 + 49.700,00 + 81.000,00}{3} = \frac{181.400,00}{3} \cong \text{€ } 60.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: Autorimessa**

fg.4 p.llo 191 sub 13

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 3.100,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 3.400,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 34.500,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Publicazio

ripubblicazione o ripro

$$V_{\text{cap. medio}} = \frac{3.100,00 + 3.400,00 + 34.500,00}{3} = \frac{41.000,00}{3} \cong \text{€ } 13.700,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% e il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia da fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

#### LOTTO UNO: Appartamento

fg.4 p.lla 191 sub 9



Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 60.500,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.600,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 60.500 \text{ €} - 2.600 \text{ €} = \text{€ } 58.000,00 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
**V ≈ 58.000,00 Euro in c.f.**

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO UNO è pari a 58.000,00 Euro**

#### LOTTO DUE: Autorimessao

fg.4 p.lla 191 sub 13

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 13.700,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 900,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 13.700 \text{ €} - 900 \text{ €} = \text{€ } 12.800,00 \text{ €}$$

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
 $V \approx 12.800,00$  Euro in c.f.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO DUE è pari a 12.800,00 Euro**

**QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato **sia suscettibile di separazione in natura** (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile **resulti comodamente divisibile** in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non ricorre il caso in esame.

**QUESITO n° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure separazione personale e tale sentenza non risulti essere annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **Certificato della Camera di Commercio**.

A partire dal 14 Febbraio 2024, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Torraca (SA) di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di Famiglia ed Estratto per riassunto di Matrimonio (Allegato 3A). In data 16 Marzo 2023 estroeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- la debitrice esecutata, Sig. ██████████ attualmente risiede nel Comune di Torraca (SA), Corso Nazionale n°3

L'esecutato ██████████ risulta deceduto in Bertinovo (BO) ██████████ (Allegato 3B)

Dall'Estretto di Matrimonio risulta che gli esecutori ██████████ hanno contratto matrimonio: ██████████ sono presenti annotazioni a margine:

- Con atto in data 31-01-1998 a rogito del notaio RAFFAELE PUGLIESE del distretto notarile di SALERNO, VALLO DELLA LUCANIA, SALA CONSILINA gli sposi ██████████ hanno stipulato convenzioni matrimoniali. Hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione totale dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che acquisterà in costanza di matrimonio.

La visura camerale non è stata richiesta in quanto l'istituto del bene è una persona fisica e non giuridica.

### RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno degli immobili pignorati, che si riporta in Allegato 6D, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate particolari criticità statiche.

Segue il riepilogo con descrizione finale dei singoli lotti di vendita.

<b>LOTTO UNO</b>	PIENA PROPRIETÀ* DI APPARTAMENTO DI CIRCA 85,98 MQ NETTI COMPLESSIVI, OLTRE 7,29 MQ DI BALCONI CON ANTIANTE CORTE ESCLUSIVA DI 18,45 MQ; UBICATO CORSO NAZIONALE, N°3, NEL COMUNE DI TORRACA (SA).
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	CENTRALE, CORSO NAZIONALE N°3 Comune di Torraca (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in pessime condizioni
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Torraca (SA): - Foglio n.4, p.la n. 191 sub 9 (appartamento), piano 1;
CONFINI	LA P.LLA 191 SUB 9 CONFINA CON (ALLEGATO 5E): - A NORD CON LA P.LLA 191 SUB 4, FG. 4; - A SUD LA P.LLA 191 SUB 1, FG. 4; - AD OVEST CON LA P.LLA 191 SUB 10, FG. 4; - AD EST CON LA P.LLA 191 SUB 2-6, FG. 4

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROPRIETA'	I Signori [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare individuata al fg. 4 p.lla n. 191 sub 9, in virtù di <b>ATTO di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE del 14/08/1986, Rep. n. 9200</b>
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: SCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 606 trascritto il 13/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.15587 del Reg. Generale ed al n.12401 del Reg. Particolare;</b>
STATO DI POSSESSO	L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stati rinvenuti, presso l'U.T.C. di Torraca (SA) i seguenti titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia n°35 del 16/06/1984, con elaborati grafici;</li> <li>- Concessione Edilizia n°29 del 08/08/1986, con elaborati grafici;</li> <li>- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°29/86 del 09/10/1989, con elaborati grafici;</li> <li>- Attestato di Agibilità garage prot. 567/91 del 06/03/1991</li> <li>- DIA prot. 3257 del 30/06/2003</li> </ul>
STIMA DEL BENE	<b>Proprietà del Valore di Euro 58.000,00</b>

<b>LOTTO DUE</b>	
DESCRIZIONE	PIENA PROPRIETA' di AUTORMESSA DI CIRCA 38,50 MQ NETTI COMPLESSIVI, UBICATO IN VIA FONTANA VECCHIA, NEL COMUNE DI TORRACA (SA).
UBICAZIONE	CENTRALE, VIA FONTANA VECCHIA Comune di Torraca (SA).
STATO	L'Immobile allo stato di fatto si presenta in pessime condizioni
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Torraca (SA): - Foglio n.4, p.la n. 191 (autormessa), piano S1;
CONFINI	LA P.LLA 191 SUB 13 CONFINA CON (ALLEGATO 5E): <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON TERRARENO;</li> <li>- A SUD LA P.LLA 191 SUB 1, FG. 4;</li> <li>- AD OVEST CON LA P.LLA 191 SUB 12, FG. 4;</li> <li>- AD EST CON LA P.LLA 191 SUB 14, FG. 4</li> </ul>
PROPRIETA'	I Signori [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare individuata al fg. 4 p.lla n. 191 sub 13, in virtù di <b>ATTO di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE del 14/08/1986, Rep. n. 9200</b>

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Firma del Notaio: [REDACTED] Ennesio De INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 SHIN# 148811





- 6A – Ortofoto con ubicazione cespiti;
- 6B – Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
- 6C – Sovrapposizione catastale su ortofoto;
- 6D – Rilievo metrico;
- 6E – Rilievo fotografico;  
documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
  - 7A – Nota di trascrizione Rep.9200 del 14/08/1986;
  - 7B – Ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
  - 8A – Accesso Ufficio Tecnico;
  - 8B – Concessione Edilizia n°35 del 16/06/1984, con elaborati grafici;
  - 8C – Concessione Edilizia n°29 del 08/08/1986, con elaborati grafici;
  - 8D – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°29/86 del 09/10/1989, con elaborati grafici;
  - 8E – Attestato di Agibilità garage prot. 567/91 del 06/03/1991
  - 8F – DIA prot. 3257 del 30/06/2003;
  - 8G – Nota di Riscontro UTC del 05/02/2024
- ALLEGATO 9, costituito da:
  - 9A – Dati OMI Torraca (SA);
  - 9B – Quotazioni immobiliari Torraca (SA);
- ALLEGATO 10, costituito da:
  - 10A – Attestazione di invio alle parti

Sala Consilina, 23/11/2024

Con Osservanza  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Anna Marmo



Publicazione  
ripubblicazione o ripro