

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedimento R.G.E. n° 32/2017

Creditore procedente: Banco BPM S.P.A.
Debitore: OMISSIS

1) Relazione tecnica di consulenza

Elaborato:

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

1

G. E.:

Dott.ssa Michela Eligiato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.:

arch. Maurizio Guzzo

ottobre 2019

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



INDICE alla RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

Premessa	1
1) <i>verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>	6
2) <i>descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato</i>	9
3) <i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</i>	14
4) <i>procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto</i>	14
5) <i>indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	14
6) <i>indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni</i>	15
7) <i>dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	17
8) <i>dire se l'immobile è pignorato solo pro quota</i>	17
9) <i>accertare se l'immobile è libero o occupato</i>	18
10) <i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato</i>	18
11) <i>indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici</i> ...	18
12) <i>determinare il valore dell'immobile</i> ...	19
13) <i>l'assegnazione della casa coniugale</i>	27
Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)	27



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Allegati

allegato 1) raccomandata a/r debitore;

allegato 2) certificato di residenza;

allegato 3) verbale di sopralluogo;

allegato 4) rilievo immobile;

allegato 5) documentazione fotografica;

allegato 6) elaborato planimetrico, planimetrie catastali, visure catastali;

allegato 7) mappa censuaria;

allegato 8) ispezioni ipotecarie;

allegato 9) atto di provenienza bene;

allegato 10) stralci strumenti urbanistici:

allegato 10.1) stralcio P.R.G. Comune di Piaggine e norme attuazione;

allegato 10.2) stralcio Piano del P.N.C.V.D.A. e norme attuazione;

allegato 11) atti urbanistici rilasciati:

allegato 11.1) Istanza Concessione Edilizia del 23/01/1993;

allegato 11.2) grafici di progetto arch Fiasco Giuseppe;

allegato 11.3) Concessione Edilizia n.6/93;

allegato 11.4) voltura C.E. del 7/08/1993;

allegato 11.5) Accertamento di conformità del 30/05/1994;

allegato 11.6) richiesta abitabilità parziale del 24/06/1998;

allegato 11.7) rilascio abitabilità del 26/06/1998;

allegato 12) quotazione OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedimento esecutivo R.G.E. n° 32/2017

Creditore procedente: Banco BPM S.P.A.

Debitore: OMISSIS



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Michela Eligiato



RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

Premessa

Con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Michela Eligiato del 11/07/2019, il sottoscritto arch. Maurizio Guzzo da Vallo della Lucania, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno col n° 1507, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento R.G.E. n° 32/2017, promosso da Banco BPM S.P.A. (c.f. 09722490969) contro il sig. OMISSIS nato a OMISSIS, residente in via OMISSIS. Procedimento avente ad oggetto "espropriazione immobiliare post L.80", sulla base dei seguenti documenti in atti:

- 1) Atto di pignoramento notificato in data 15/03/2017 al sig. OMISSIS;
- 2) Trascrizione del pignoramento a favore di Banco BPM S.p.a. ai nn. 15796/12332 del 26/04/2017 e contro il sig. OMISSIS.

Detto atto di pignoramento trae origine da Atto di Precetto notificato in data 9/01/2017 a OMISSIS nel quale si intimava e faceva precetto di pagamento per la somma complessiva di 116.199,29 euro con riserva di ogni altro diritto e credito.



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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Nella stessa udienza del 11/07/2019, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. conferiva:



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

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;
7. **dire**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

8. **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare**, se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
13. (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
14. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

risposta ai singoli quesiti;

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

Successivamente ad una disamina preliminare del fascicolo telematico, il sottoscritto in data 1/08/2019 inviava raccomandata nr.153169066344 [allegato 1] con fissazione del primo accesso sui luoghi pignorati in data 30/08/2019 ore 10:30, la missiva in data 13/08/2019 veniva restituita dal vettore di spedizione al mittente, riportando sul frontespizio la dicitura “sconosciuto” e “trasferito”, ma il 24/07/2019 l'ufficio anagrafe del Comune di OMISSIS mi inviava certificato di residenza del debitore [allegato 2], al quale civico e via veniva inviata la raccomandata.



G.E. dott.ssa Michela Elgiato

Non riuscendo a contattare il debitore, il custode giudiziario contattava la locale Stazione dei Carabinieri per concordare altro sopralluogo, alla loro presenza e con l'aiuto di un fabbro, per accedere forzosamente ai beni pignorati. Cosicché il giorno 1°/10/2019 alle ore 11:30 sui luoghi pignorati e precisamente alla via Madonna delle Grazie del Comune di Piaggine agli immobili distinti al foglio 5 particella 1070 sub 7 e 17, accompagnato dal custode giudiziario nominato, avv. Corvino Marilinda e con l'ausilio del Brigadiere Gregoracci Giuseppe e dell'appuntato Ambrosano Christian, oltre che del fabbro della zona, il quale manomettendo una apertura di un porta-balcone a piano terra, si è provveduto ad accedere all'interno dell'immobile e a redigere, di concerto con il custode giudiziario, il verbale di sopralluogo *[allegato 3]*.

Ho potuto dare inizio materialmente alle operazioni peritali, eseguendo dapprima un rilievo visivo e conoscitivo dello stato dei luoghi, e successivamente, un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del bene pignorato, con l'ausilio di apparecchiature per le misurazioni manuali ed elettroniche annotando tutto quanto necessario ai fini del procedimento esecutivo *[allegato 4 e 5]*.

Alle ore 12:30 avendo raccolto ogni informazione sono state sospese le operazioni peritali. Il sottoscritto successivamente, coadiuvato da un collaboratore, ha restituito su formato elettronico quanto rilevato, ha svolto indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno e del Comune di Piaggine, per ottenere ed estrarre in copia gli atti catastali e le autorizzazioni edilizie sugli immobili *[allegati 5, 6, 7 e 8]*. È stato inoltre acquisito l'atto di provenienza del bene esecutato *[allegato 9]*.



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Avendo, quindi, raccolto ogni elemento utile ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale, rassegno la presente relazione, organizzata in capitoli, nella quale risponderò puntualmente ai quesiti posti dal G.E. in sede di giuramento.

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

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

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

- piena proprietà di casa unifamiliare a schiera da terra a cielo ubicata nel Comune di Piaggine (Sa) alla via Madonna delle Grazie snc, composta da piano seminterrato, piano terra, primo piano e mansarda con annesso cortile di pertinenza, distinto l'appartamento in NCEU al foglio 5 particella 1070 sub 17, piano S1-T-1-2, categ. A/3, classe U, vani 7.5, superficie totale mq 133, R.C. 406,71 euro; la corte al foglio 5 particella 1070 sub 7, via Madonna delle Grazie, piano T, area urbana. Confina con proprietà OMISSIS o aventi causa, corte sub 10 e proprietà OMISSIS o aventi causa.

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Cronistoria catastale: Il mappale 1070 sub 7 e 17 deriva da costituzione del 12/06/1997 in atti dal 12/06/1997 in corso di costruzione (n.2395.1/1997). L'area su cui sorge l'immobile, foglio 5 mappale 1070, deriva dal mappale 1012 in forza del tipo mappale del 26/05/1997 in atti dal 26/05/1997 (n.3476.1/1997); a sua volta il mappale 1012 deriva dal mappale 500 in forza del frazionamento del 26/05/1997 in atti dal 26/05/1997 (n.3475.1/1997); infine, il mappale 500 deriva da impianto meccanografico del 30/01/1976 [allegato 6].

Nella Certificazione Notarile per Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena del 5/05/2017 si rilevano, alla data del 26/04/2017 di trascrizione del pignoramento, le seguenti provenienze:

- al sig. OMISSIS gli immobili sono pervenuti per averli compravenduti da OMISSIS per l'usufrutto e OMISSIS per la nuda proprietà, con atto a rogito notaio Luigi Castaldo in data 1/02/2007, rep. n.12835/5009, trascritto a Salerno il 8/02/2007 ai nn. 6741/4100;
- ai predetti OMISSIS per le rispettive quote di pertinenza degli immobili, erano pervenute per averle compravendute da OMISSIS e OMISSIS, con atto a rogito notaio Rosa Troiano in data 18/12/1997, rep. n.41381, trascritto il 24/12/1997 ai nn. 34230/27227;
- ai predetti signori OMISSIS l'area su cui sorgono gli immobili era pervenuta per atto di vendita notaio Raimondo Malinconico del 30/07/1993, rep. n.32973, trascritto il 12/08/1993 ai nn. 21749/17936.

Fino a tutto il 26/04/2017, data di trascrizione del pignoramento, e per il ventennio



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

antecedente, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli [allegato 8]:

- ipoteca volontaria iscritta a Salerno in data 8/02/2007 ai nn. 6742/1659 in forza del mutuo stipulato con atto in data 1/02/2007 rep. n. 12836 in autentica del notaio Luigi Castaldo per complessivi 105.000,00 euro, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede in Novara (c.f. 01848410039), a carico di OMISSIS, gravante su immobile censito al NCEU foglio 5 particella 1070 sub 7 e 17 del Comune di Piaggine;
- ipoteca giudiziale iscritta a Salerno in data 7/07/2009 ai nn. 31088/3719 in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata del 28/11/2008, richiedente studio legale avv. Leone Piazza Galimberti 1 Cuneo, per sorte capitale 11.494,72 euro, ipoteca 18.350,00 euro, a favore di Banca 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo (c.f. 02805490162);
- trascrizione del 7/10/2009 ai nn. 45699/36750 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata il 29/09/2009 sul bene descritto, a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. con sede in Novara (c.f. 01848410039), a carico di OMISSIS, gravante su immobile censito al NCEU foglio 5 particella 1070 sub 7 e 17 del Comune di Piaggine;
- trascrizione del 26/04/2017 ai nn. 15796/12332 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania il 15/03/2017 sul bene descritto, a favore di Banco BPM S.P.A. con sede in Milano (c.f.



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

09722490969), a carico di OMISSIS, gravante su immobile censito al NCEU foglio
5 particella 1070 sub 7 e 17 del Comune di Piaggine;

È stata, infine, acquisita la mappa censuaria aggiornata [allegato 7] e l'atto di provenienza
del bene [allegato 9].

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

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati alla località "Madonna delle Grazie" del Comune
di Piaggine in provincia di Salerno ed esattamente da una stradina secondaria di via
Madonna delle Grazie distinta in catasto con il foglio 5 particella 1070 sub 1, bene comune
non censibile.

Il Comune di circa 1.200 abitanti si colloca a sud della provincia di Salerno con altitudine
media di 630 m.s.l.m., variabile da 325 a poco più di 1.800 m.s.l.m., esso nasce
nell'entroterra, presso le sorgenti del fiume Calore, fra i monti Scanno del Tesoro e Raia
della Petina, a nord ovest del Cervati. Si configura come un caratteristico borgo situato nell'
Alto Cilento, all'interno del Parco nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni,
caratterizzato da un territorio in cui si coniugano al meglio le varietà ambientali
dell'entroterra cilentano, quali boschi secolari, corsi d'acqua, rupi montuose e terreni carsici
che favoriscono tante attività a contatto con la natura, con le antiche tradizioni che solo un
luogo ricco di storia e fascino può dare.

Ben inserito nell'armatura principale dei collegamenti, il territorio comunale è attraversato



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

da un articolato sistema carrabile su gomma, sono presenti fabbricati residenziali anche di lusso, attività ricettive quali alberghi, e tutti i servizi primari quali scuole primarie, farmacie, ed attività commerciali.

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- piena proprietà di casa unifamiliare a schiera da terra a cielo ubicata nel Comune di Piaggine (Sa) alla via Madonna delle Grazie snc, composta da piano seminterrato, piano terra, primo piano e mansarda con annesso cortile di pertinenza, distinto l'appartamento in NCEU al foglio 5 particella 1070 sub 17, piano S1-T-1-2, categ. A/3, classe U, vani 7.5, superficie totale mq 133, R.C. 406,71 euro; la corte al foglio 5 particella 1070 sub 7, via Madonna delle Grazie, piano T, area urbana. Confina con proprietà OMISSIS o aventi causa, corte sub 10 e proprietà OMISSIS o aventi causa.

Trattasi di una casa unifamiliare a schiera da terra a cielo destinata alla residenza civile a quattro piani, di cui un seminterrato e tre fuori terra, con giardino privato all'interno di un complesso immobiliare di più ampia consistenza. Esso è stato realizzato a partire dal 1993 tramite una richiesta di un privato di rilascio di intervento diretto (concessione edilizia), esso è costituito da 6 unità immobiliari del tipo unifamiliari tutte della stessa tipologia, tutte con accesso da una stradina secondaria di via Madonna delle Grazie distinta in catasto con il foglio 5 particella 1070 sub 1, bene comune non censibile. L'immobile è situato in una zona periferica rispetto al centro storico di Piaggine, in un quartiere a prevalente vocazione residenziale, a circa 500m dalla scuola e 750 dalla casa comunale. Esso ha una struttura



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

a telaio con pilastri-travi in c.a., muratura di tamponamento in blocchi di mattoni forati edilizi, solai di interpiano in c.a. e laterizi, solaio di copertura inclinato, a unica falda, anch'esso in c.a. e laterizi. Si presenta in mediocri condizioni di conservazione sia esterne che interne, per lo più non terminato in alcune parti, quali tinteggiature alle pareti ed ai soffitti, con pavimentazione mancata in alcuni ambienti e rovinate sui terrazzi, alcuni infissi esterni rotti, impianto elettrico non ultimato, con uno stato diffuso di abbandono.

L'immobile presenta una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è assente, seppur presente in cucina un termo-camino che dovrebbe alimentare anche dei caloriferi presenti in quasi tutti gli ambienti. Le camere si presentano tutte con intonaco civile alle pareti e soffitti, gli ambienti cucina e bagno con rivestimento in piastrelle di monocottura. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro camera, le porte interne tamburate in legno, la pavimentazione è in gres porcellanato. L'unità immobiliare è dotata anche di un'area a giardino sistemata in parte a prato la quale versa in totale stato di abbandono. L'unità abitativa è collegata al suo interno da una scala che collega il piano seminterrato con il sottotetto, inoltre è suddivisa nel modo seguente:

- Il piano seminterrato è composto da un ambiente unico, non ultimato, allo stato grezzo (privo di finiture e impianti) con accesso sull'area di pertinenza tramite una ampia apertura verso l'esterno, dotato di due luci naturali strette e lunghe;
- Il piano terra è composto da un ingresso-soggiorno e retrostante angolo cottura. In



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

questa parte dell'abitazione mancano le tinteggiature, gli infissi necessitano di manutenzione e l'impianto elettrico non è stato completato;

- Il piano primo è composto da due stanze da letto e bagno; anche in questa parte dell'immobile mancano le tinteggiature, l'impianto elettrico è incompleto e nel bagno mancano i pezzi igienici, sul terrazzo il pavimento e la bandella in c.a. di protezione si presentano in avanzato stato di degrado;
- Il piano sottotetto è composto da un unico ambiente con bagno; lo stato delle finiture è simile a quello del resto della casa, anche qui sul terrazzo il pavimento e la bandella in c.a. di protezione si presentano in avanzato stato di degrado;

In definitiva si tratta di una struttura ove si nota lo stato di abbandono, per alcune opere non ultimata e, soprattutto, non vissuta da molto tempo, ubicata in una area a bassa densità abitativa, ove la tipologia edilizia ricorrente è di case a schiera e case isolate, le finiture sono di mediocre livello e lo stato di conservazione e manutenzione è quello del degrado.

La superficie calpestabile coperta rilevata è pari:

<i>PIANO SEMINTERRATO, H utile int. 2,40 m</i>	
<i>Garage</i>	<i>42,19 mq</i>
<i>TOTALE</i>	<i>42,19 mq</i>

<i>PIANO RIALZATO (TERRA), H utile int. 2,70 m</i>	
<i>Vano scala ingresso esterno</i>	<i>7,81 mq</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>19,13 mq</i>
<i>Cucina</i>	<i>12,23 mq</i>

G.E. dott.ssa Michela Eligiato

TOTALE	39,17 mq
---------------	-----------------

PIANO PRIMO, H utile int. 2,70 m	
<i>Disimpegno</i>	<i>5,50 mq</i>
<i>Bagno</i>	<i>5,73 mq</i>
<i>Camera 1</i>	<i>9,90 mq</i>
<i>Camera 2</i>	<i>14,59 mq</i>
<i>Terrazzo 1</i>	<i>3,23 mq</i>
TOTALE	38,95 mq

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO), H utile int. min 2,00 m max 3,10 m	
<i>Vano 1</i>	<i>22,76 mq</i>
<i>Bagno</i>	<i>2,26 mq</i>
<i>Terrazzo 2</i>	<i>14,57 mq</i>
TOTALE	39,59 mq

A cui bisogna aggiungere le seguenti superfici:

<i>Area a giardino</i>	<i>118,50 mq</i>
------------------------	------------------

Per una maggiore comprensione delle forme, dimensioni e cromatismi dei singoli ambienti degli immobili, si rimanda il lettore al rilievo dell'immobile *[allegato 4]* ed alla documentazione fotografica *[allegato 5]*.

G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

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

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

Non vi sono da eseguire variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali del compendio pignorato [allegato 6].

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

Per la pianificazione del territorio il Comune di Piaggine è dotato di Piano Regolatore Generale, secondo la classificazione delle zone omogenee di tale piano, il bene esecutato ricade in zona "B – Residenziale di Completamento", e dalle norme d'attuazione si evince che [allegato 10.1]:

- nelle zone omogenee "B" il piano si attua a mezzo di concessioni edilizie dirette nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - indice fondiario: $I_f = mc/mq$ 3,00
 - indice di copertura: $I_c = mq/mq$ 0,30
 - altezza massima: $H_{max} = m$ 14,00
 - numero dei piani: $n = 3 + P_t$
 - distanza minime dagli edifici in rapporto all'altezza: 1/1
 - distanza in assoluto: $D = m$ 10,00
 - distanza minima dai confini in rapporto all'altezza max: 1/2
 - distanza dai confini in assoluto: $D = m$ 5,00
 - coefficiente per il parcheggio: $p = mc/mq$ 0,05

G.E. dott.ssa Michela Elgiato

- *Classi di destinazione d'uso ammesse: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI.*

Eventuali operazioni di sostituzione sono ammesse, purché la densità fondiaria non superi quella esistente e comunque non ecceda 5 mc/mq, salvo diverse indicazioni adottate con i piani di recupero. È ammessa la fabbricazione in aderenza su due lati dell'edificio. Distanze fra pareti cieche di cui una preesistente: la distanza in tal caso può essere inferiore a m 10,00 ma il distacco al confine del nuovo fabbricato non deve essere inferiore a m 5,00.

Per completezza d'informazione, l'Amministrazione Comunale di Piaggine ha avviato nel 2016 l'iter per la redazione del Piano Urbanistico Comunale, ha dato mandato per la predisposizione del Preliminare di Piano, lontana, quindi, secondo l'iter procedurale, dall'adozione del Piano definitivo, dall'entrata in vigore delle misure di salvaguardia e, infine, dall'approvazione finale del P.U.C.

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

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Piaggine si evince che per l'immobile oggetto della presente, come tutti gli altri del complesso residenziale, è stata presentata richiesta di concessione edilizia protocollata al n.231 in data 23/01/1993 da OMISSIS [allegato 11.1], la quale in qualità di proprietaria del terreno distinto al foglio 5 particella 500 presenta un progetto edilizio per la realizzazione di abitazioni unifamiliari a schiera a firma dell'arch. Fiasco Giuseppe [allegato 11.2]. In data 6/05/1993 viene rilasciata dal Sindaco di Piaggine la Concessione Edilizia n.6/93 [allegato 11.3] e fra le prescrizioni, al punto 19), purché il piano sottotetto non sia adibito ad abitazione ai sensi dell'art.36 del Regolamento Edilizio Comunale.



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

In data 06/08/1993 prot. n.2501 la sig.ra OMISSIS richiede voltura della Concessione Edilizia n.6/93 al sig. OMISSIS, per aver acquistato il fondo in questione. Voltura concessa dal Sindaco F.F. in data 07/08/1993 [allegato 11.4].

In data 30/05/1994 veniva redatto un Accertamento di Conformità, dall'ing. Macellaro Giuseppe, relativo ai beni oggetto di pignoramento in cui si dichiarava la conformità delle opere realizzate alla concessione [allegato 11.5].

In data 24/06/1998 con prot. n.2562 il sig. OMISSIS chiede il rilascio di abitabilità parziale delle unità n.5 e n.6 di cui alla C.E. n.6/93 [allegato 11.6], abitabilità che viene autorizzata ad ogni effetto di legge *“limitatamente alle due unità immobiliari, individuate nel N.C.E.U. al foglio 5 particella 1070 sub 16 e sub 17, destinate ad abitazioni”* e rilasciata in data 26/06/1998 dal Sindaco [allegato 11.7].

Confrontando gli atti autorizzativi riscontrati con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, non si rinvennero risultati di pregiudizio sui beni pignorati, se non la difformità, irrilevante ai fini urbanistici, nella distribuzione interna del piano seminterrato, distinto, nei grafici assentiti [allegato 11.2], oltre al locale garage, con locale centrale termica e lavanderia, ove, invece attualmente, risulta senza partizioni interne e, come già accennato, non ultimato. Pertanto per rendere conforme i luoghi ai grafici presentati con il rilascio della C.E. n.6/93, è sufficiente presentare una *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata* (art.6bis comma 1, D.P.R. 380/2001) al Comune di Piaggine per il completamento delle partizioni interne come approvate e conseguentemente una scheda Docfa per l'aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio di Salerno.



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

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

Lotto 1:

piena proprietà di casa unifamiliare a schiera da terra a cielo ubicata nel Comune di Piaggine (Sa) alla via Madonna delle Grazie snc, composta da piano seminterrato, piano terra, primo piano e mansarda con annesso cortile di pertinenza, distinto l'appartamento in NCEU al foglio 5 particella 1070 sub 17, piano S1-T-1-2, categ. A/3, classe U, vani 7.5, superficie totale mq 133, R.C. 406,71 euro; la corte al foglio 5 particella 1070 sub 7, via Madonna delle Grazie, piano T, area urbana. Confina con proprietà OMISSIS o aventi causa, corte sub 10 e proprietà OMISSIS o aventi causa.

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

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

L'immobile pignorato non è occupato. Da indagini effettuate non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania contratti di locazione a terze persone.

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

Non si rileva.

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

Il bene pignorato rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni, istituito con l'art. 34 comma 1 lettera a) della Legge n. 394 del 1991 e con D.P.R. 5 giugno 1995, secondo la classificazione dell'art.8 del Piano del Parco ricade in "D – zone urbane o urbanizzabili" [allegato 10.2]; pertanto è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art.142 comma 1 lett. f) (parchi Nazionali) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Testo Unico del Paesaggio). Non sussistono ulteriori vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ricadenti su di esso.

Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 la Giunta Regionale della Campania ha approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Piaggine ricade in zona 2 (sismicità media); l'immobile è soggetto, pertanto, ad autorizzazione sismica di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.mm.ii.



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, infatti non risulta costituito alcun condominio all'interno del complesso residenziale.



Da indagini effettuate, infine, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù.

12) determinare il valore dell'immobile ...

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (ad esempio abitazione, ufficio o studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

promiscuo) ovvero un intero immobile (abitazioni in villa o villino, capannone, albergo, ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il caso di specie, rappresenta unità immobiliare facente parte di una consistenza immobiliare più estesa. Pertanto alle singole unità immobiliari non sono state aggiunte quote di superfici relative a: scale, pianerottoli e ballatoi comuni; aree di uso comune (coperte o scoperte), atri di ingresso comuni; locali tecnici o di deposito comuni; aree a verde e camminamenti di pertinenza del complesso immobiliare.

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

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);
 - verande/portici/tettoie.

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

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

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per la misurazione valgono

le seguenti indicazioni generali:

- Superficie scoperta a giardino e similare:
 - 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - al 2% per le superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;

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

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

autonome:

G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

ed ancora, in maniera non esaustiva:

- Per le scale, la proiezione orizzontale è da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);
- Garage, se a servizio indiretto dei vani principali il 50% della superficie, se a servizio diretto dei vani principali il 60% della superficie;
- Verande, il 60% della superficie;
- Portici e patii, il 35% della superficie;
- Sottotetti non abitabili con h media minima <mt. 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt., il 35% della superficie;
- Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt., il 10% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt., il 75% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt., il 100% della superficie.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 “Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione alla legge 662/96”, e la UNI 10750, contenente i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. Inoltre, per una dettagliata letteratura, si è consultato anche: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

dell'osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio); Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate); Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale (Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della provincia di Siena).

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

LOTTO 1			
Tipologia	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali	85,56 mq	100%	85,56 mq
Garage	48,45 mq	60%	29,07 mq
Vano scala ext	8,44 mq	15%	1,27 mq
Sottotetto	31,11 mq	75%	23,33 mq
Terrazzo 1 e 2	19,13 mq	30%	5,74 mq
TOTALE			144,97 mq

a cui aggiungere l'area a giardino calcolata, come sopra specificato, tutta con il coefficiente di ragguglio del 10%, essendo il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti maggiore della superficie a giardino:

Tipologia	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Area giardino	118,50 mq	10%	11,85 mq

In definitiva la **superficie commerciale** complessiva ammonta a **156,82 mq**.

G.E. dott.ssa Michela Eligiato

Criterio di stima – metodologia estimativa.

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

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

- Professionisti e agenzie del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene, ove è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo buono si attestano intorno ai 500+600 €/mq;
- e da dati riportati dalle seguenti fonti di informazioni [allegato 12]:
 - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio di 510,00 €/mq (fra il minimo di 470,00 €/mq ed il massimo di 550,00 €/mq).

In considerazione dei valori rilevati il valore medio di riferimento deducibile è pari a **Vmedio = 530,00 €/mq.**

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

G.E. dott.ssa Michela Eligiato

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

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

<i>Kpe</i>	<i>1,00</i>
<i>Kpi</i>	<i>0,95</i>
<i>Ki</i>	<i>0,85</i>
<i>Kp</i>	<i>0,95</i>
<i>K</i>	<i>0,767</i>

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

530,00 €/mq * 0,767 = **406,51 €/mq** (valore unitario ponderato).

Valore complessivo del bene: 156,82 mq * 406,51 €/mq = **63.748,90 €**

Decurtazioni

Vengono, infine apportate per gli adeguamenti e le correzioni di stima le seguenti decurtazioni per rendere conformi i luoghi al progetto assentito:

- costi per le procedure autorizzative da richiedere presso il Comune di Piaggine, per il completamento delle opere interne al piano seminterrato, *Comunicazione di Inizio*

Lavori Asseverata (art.6bis comma 1, D.P.R. 380/2001): 100 € diritti di segreteria,



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

700 € onorario professionista; scheda Docfa per l'aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio di Salerno: 50 € diritti, 700 € onorario professionista, e conseguentemente realizzazione tramezzature interne per circa 20 mq ed un prezzo stimato, compreso di intonaco, di 50 €/mq: 1.000 €.

Per un totale dei costi da decurtare al valore complessivo del bene pari a: 2.550,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale del bene

Totale valore complessivo del bene 63.748,90 € - 2.550,00 € = 61.198,90 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: 61.198,90 € - (61.198,90 € * 0,05) = 58.138,96 €

In c.t. 58.000,00 € (cinquantottomila,00 euro) valore finale del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13) l'assegnazione della casa coniugale ...

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

Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)

Con questo il sottoscritto C.T.U., avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento del 11/07/2019, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Inoltre, come disposto dallo stesso G.E, il sottoscritto al termine della presente relazione e oltre trenta giorni prima dell'udienza, del 10/01/2020, fissata per l'emissione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. ne ha inviato copia al creditore precedente, al custode nominato ed al debitore, in data 6/12/2019. Atteso un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza, senza che le parti abbiano trasmesso le osservazioni, ho depositato telematicamente l'elaborato, in data 22/12/2019, oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

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

Vallo della Lucania, 22 dicembre 2019



U. arch. Guzzo Maurizio

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Guzzo".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott.ssa Michela Eligiato

RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

Piena proprietà di casa unifamiliare a schiera da terra a cielo ubicata nel Comune di Piaggine (Sa) alla via Madonna delle Grazie snc. Trattasi di una casa unifamiliare a schiera da terra a cielo destinata alla residenza civile a quattro piani, di cui un seminterrato e tre fuori terra, con giardino privato all'interno di un complesso immobiliare di più ampia consistenza costituito da 6 unità immobiliari del tipo unifamiliari tutte della stessa tipologia, distinto l'appartamento in NCEU al foglio 5 particella 1070 sub 17, piano S1-T-1-2, categ. A/3, classe U, vani 7.5, superficie totale mq 133, R.C. 406,71 euro; la corte al foglio 5 particella 1070 sub 7, via Madonna delle Grazie, piano T, area urbana. Confina con proprietà OMISSIS o aventi causa, corte sub 10 e proprietà OMISSIS o aventi causa.

VALORE LOTTO 1: 58.000,00 € (cinquantottomila,00 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

email : arch.m.guzzo@gmail.com

pec : maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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

