

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO: R.G.E. 80/2018



gaetana sabatino

architetto



Via R. Zito, 10, Vallo della Lucania, 84078, (SA)

Tel. 3487737816

P.IVA 04993470659



PROCEDIMENTO: R.G.E. 80/2018

III.^{mo} G.d.E.: dott. Gaetano De Luca**1. PREMESSA**

La sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 2723 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), il giorno 05/04/2019 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Michela Eligiato quale Esperto per la stima dei beni inclusi nella procedura esecutiva n. 80/2018 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Prestato il giuramento di rito, venivano fissati i termini per l'udienza di prima comparizione e formulati i quesiti di seguito riportati:

1)

a) 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;

b) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) 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 (calpestable) 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;

2



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 questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8)

dire se l'immobile è pignorato solo pro-quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali 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)

a) accertare se l'immobile è libero o occupato;

b) acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

c) 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)

a) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) 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);

c) **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. (.....)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso quanto sopra, la sottoscritta ha provveduto a raccogliere le informazioni finalizzate all'adempimento delle risposte ai quesiti posti nel decreto di nomina presso i seguenti uffici:

- Comune di Agropoli (SA) - Ufficio Tecnico - Ufficio Anagrafe
- Agenzia delle Entrate e del Territorio di Salerno - Ufficio del Catasto - Conservatoria dei RR.II.
- Archivio Notarile di Salerno

PRIMO ACCESSO

In data 21/05/2019, alle ore 16:00, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice tramite raccomandata A/R, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Agropoli (SA), in Via Madonna del Carmine, 110, (già Via Vigna Grande) per dare inizio alle operazioni peritali.

Nessuno dei debitori è risultato presente. L'immobile è stato dunque individuato tramite l'analisi della documentazione catastale ed è stata eseguita una ricognizione fotografica dell'esterno del complesso residenziale.

SECONDO ACCESSO

In data 18/12/2019, alle ore 11:00, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice tramite il custode del procedimento, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto di pignoramento per il prosieguo delle operazioni peritali. Risultano presenti, oltre alla scrivente:

- Avv. Cecilia Del Forno (custode della procedura).

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico e la restituzione fotografica degli ambienti interni ed esterni dei beni (appartamento e box) interessati dalla procedura (all. A).

Alle ore 11:43 il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (allegato agli atti del custode).



3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)

a) 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;

b) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

a) In merito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., si dichiara che l'immobile residenziale oggetto di pignoramento è stato identificato tramite certificazione notarile, presente agli atti e datata 25/10/2018, a firma della dott.ssa Sonia Di Marino, Notaio in Agropoli, ove è riportata la vicenda storica ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni relative e gli episodi traslativi del bene, effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento.

La documentazione è stata quindi integrata da:

- estratto del catasto (visure storiche, mappe e planimetrie_all. B), ritirato in data 22/05/2019 e in data 12/02/2020;
- ispezione ipotecaria (all. C), effettuata in data 24/01/2020 e in data 12/02/2020.

Dal confronto dei dati rilevati emerge che le dichiarazioni contenute nei documenti suesposti corrispondono al bene residenziale identificato al N.C.E.U. del Comune di Agropoli (SA) al foglio 29, p.lla 43, sub 23, ma non correttamente alla pertinenza - box/garage - associata, che infatti risulterebbe costituire sub separato (il n. 9), come desunto dall'atto di compravendita, visionato e ritirato in copia presso l'Archivio Notarile di Salerno, e dalla visura effettuata successivamente e nello specifico su tale bene.

In ogni caso, entrambi risultano di proprietà della [REDACTED] e in usufrutto parziale per diritti di 500/1000 [REDACTED].

b) Si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli o formalità gravanti sull'immobile residenziale (subalterno 23), risultante dal certificato notarile agli atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata successivamente dalla sottoscritta CTU:

- **TRASCRIZIONE del 07/01/1991** - Registro Particolare 679 Registro Generale 782

Pubblico ufficiale ANTONIA ANGRISANI Repertorio 19101 del 14/12/1990

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE del 18/02/2009**- Registro Particolare 883 Registro Generale 7194 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 82529/35960 del 10/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 18/11/2011** - Registro Particolare 33534 Registro Generale 43515 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1314 del 11/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **ISCRIZIONE del 13/06/2012**- Registro Particolare 1901 Registro Generale 22508 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 69935/31253 del 07/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 1. **Annotazione n. 2975 del 18/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**
- **ISCRIZIONE del 05/11/2015**- Registro Particolare 4928 Registro Generale 37903 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 74829/35315 del 29/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 1. **Annotazione n. 1672 del 10/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)**
 2. **Annotazione n. 1673 del 10/05/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)**
- **ISCRIZIONE del 09/05/2016**- Registro Particolare 2264 Registro Generale 18804 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3422/10016 del 06/05/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **TRASCRIZIONE del 08/10/2018**- Registro Particolare 29870 Registro Generale 38669 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1057/2018 del 18/09/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **TRASCRIZIONE del 27/12/2018**- Registro Particolare 38428 Registro Generale 50040 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1339 del 29/11/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli o formalità gravanti sull'immobile ad uso garage (subalterno 9), risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta CTU, risulta invece essere il seguente:

- **TRASCRIZIONE del 07/01/1991** - Registro Particolare 679 Registro Generale 782 Pubblico ufficiale ANTONIA ANGRISANI Repertorio 19101 del 14/12/1990 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- **ISCRIZIONE del 19/12/1997**- Registro Particolare 4118 Registro Generale 33703 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 1045 del 25/09/1997



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 09/05/2016-** Registro Particolare 2264 Registro Generale 18804 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3422/10016 del 06/05/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

c) Per la corretta identificazione dei beni e per quanto attiene la particella di sedime, in relazione alla zona di ubicazione, è stato richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli (SA), grazie all'istanza prodotta ed inoltrata dalla sottoscritta CTU (all. D).

d) L'atto di provenienza ultraventennale viene evinto dal certificato notarile, risultante dalla documentazione in atti, e dall'ispezione ipotecaria successiva. Esso consta di un atto di compravendita del 14/12/1990, a firma del Notaio Antonia Angrisani di Capaccio, rep. 19101, registrato ad Agropoli il 02/01/1991 al n. 8 e trascritto a Salerno il 07/01/1991 ai nn. 782/679, con il quale la parte debitrice acquistava i beni in questione - unità immobiliare facente parte del complesso edilizio composto di tre fabbricati "A-B-C" sito in Via Madonna del Carmine con annesso locale adibito a garage -, dalla società "GALMAR – S.a.s. di Galzerano Francesco e C.", con sede in Agropoli. Tale istrumento è stato visionato dalla sottoscritta CTU presso l'Archivio Notarile di Salerno ed acquisito in copia (all. E).

Per l'ulteriore provenienza al dante causa, il terreno sul quale insiste il complesso residenziale, di cui è parte l'unità immobiliare compravenduta, è pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita datato 21/10/1982, a rogito del dott. Pasquale Cammarano in Torchiara (SA), registrato ad Agropoli il 09/11/1982 al n. 1344 mod.I e trascritto a Salerno il 10/11/1982 ai nn. 26998/23067.

QUESITO 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 (calpestandibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso per civili abitazioni, "Parco Galmar", situato nel comune di Agropoli (SA), in Via Madonna del Carmine, 110, (già Via Vigna Grande) in un contesto residenziale non molto lontano dal centro cittadino e comodo per le principali vie di comunicazione, nei pressi dell'uscita della S.S.18 "Agropoli Sud". Realizzato con Concessione Edilizia n. 356 del 18/10/1980, Variante n. 829 del 03/02/1987 e Variante n. 1030 del 22/05/1989, si compone di tre fabbricati distribuiti su un piano terra, destinato attualmente a

box/garage, due livelli successivi ad uso residenziale e un piano terzo (sottotetto), asservito per lo più a depositi. L'accesso ai suddetti piani è consentito dalla corte centrale esterna, che affaccia su strada, tramite un portone in alluminio e vetro e da un vano scala interno, privo di ascensore.

La struttura portante verticale è realizzata con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono del tipo misto latero-cemento, la tompagnatura esterna e la tramezzatura interna sono in laterizio, la copertura è del tipo a falde, con sovrastante manto di tegole a coppi. Le finiture sono di media qualità, tipiche degli anni „80: le murature esterne sono rivestite in intonaco tradizionale e tinteggiate, gli infissi sono in legno con persiane esterne.

La particella di sedime confina con Strada Comunale a Nord e a Sud, con la p.lla 197 ad Est e con le p.lle 268, 445, 252 e 253 ad Ovest.

Nello specifico, l'immobile distinto al **sub 23** è ubicato al piano primo del fabbricato "A", più prospiciente l'ingresso del Parco, e consta di un ingresso con disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno/sala da pranzo, tre vani camera, un ripostiglio, due servizi igienici, di cui uno adibito a lavanderia e due balconi, posti a Nord-Est e a Nord-Ovest.

Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Agropoli, al foglio 29, p.lla 43, in ditta per la piena proprietà [REDACTED] e in usufrutto parziale per diritti di 500/ [REDACTED]

[REDACTED] - piano 1, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie calpestabile interna c.a. 95 mq, superficie catastale 109 mq, rendita € 315,56. Non è stata rilevata la presenza di altri servizi associati catastalmente alla consistenza così definita (accessori quali lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, ecc.); le uniche parti comuni e/o condominiali corrispondono alla corte esterna e al vano scala di accesso ai piani. L'appartamento confina col vano scala e con due unità abitative contigue.

L'ambiente risulta arredato, confortevole e abbastanza luminoso, e la disposizione delle tramezzature è funzionale alla destinazione d'uso. I materiali in opera sono di media qualità: i pavimenti della zona giorno/notte sono in piastrelle di monocottura, i rivestimenti e i sanitari sono in ceramica, gli infissi in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno, come quella di ingresso, con chiusura blindata. Il riscaldamento avviene tramite impianto autonomo, con serbatoio condominiale esterno e radiatori in ghisa.

Attualmente si presenta, a livello generale, in condizioni di conservazione che ne consentono il normale utilizzo e, nel complesso, le finiture e gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione. Si segnala, però, la presenza di macchie di umidità superficiali in alcuni ambienti, probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dalle terrazze sovrastanti.

Il box, distinto come si è detto al **sub 9**, è ubicato al piano terra dello stesso fabbricato e consta di un unico vano adibito per lo più a deposito. Di forma rettangolare e di c.a. 21 mq calpestabili, confina con altri due garage di diversa proprietà. Non risulta rifinito – se si esclude il solo



pavimento in mattonelle - né riscaldato. Vi si accede dalla corte esterna, posta alla stessa quota, con saracinesca d'accesso automatizzata.

Esso è riportato al N.C.E.U. del Comune di Agropoli, al foglio 29, p.lla 43, in ditta per la piena proprietà [REDACTED] e in usufrutto parziale per diritti di 500/1000 [REDACTED] [REDACTED] piano T, categoria C/6 (autorimesse), classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 24,94.

Attualmente è occupato parzialmente da oggetti ed arredi di nessuna rilevanza.

QUESITO 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.

Confrontando la descrizione attuale dei beni, riportata nel paragrafo precedente, con quella contenuta nel pignoramento, si evidenzia che i dati di quest'ultimo coincidono per quel che riguarda il riferimento ai piani e ai dati toponomastici attuali, ma non ai dati catastali: il box-garage, infatti, viene segnalato come pertinenza e non come sub separato, ossia il n. 9, desunto invece dall'atto di compravendita. Gli elementi in possesso hanno comunque individuato da sempre gli immobili in oggetto, consentendone la loro univoca identificazione.

QUESITO 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.

La planimetria catastale del bene residenziale segnalato nell'atto di pignoramento, ritirata presso il Catasto di Salerno, è conforme completamente allo stato di fatto e ai grafici inclusi nella documentazione relativa alle Concessioni Edilizie del fabbricato, per cui non risulta necessario eseguire, per esso, operazioni di variazione e/o aggiornamento catastale.

La planimetria catastale del box, acquisita successivamente, risulta anch'essa conforme allo stato di fatto.

QUESITO 5)

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Per effetto del Piano Urbanistico Comunale adottato in data 06/04/2017 con Delibera di Giunta Comunale n. 102 e successiva Delibera di Giunta n. 120 del 13/04/2017, si certifica che la p.lla n. 43 del foglio 29 ricade:

- a) all'interno del Centro Abitato, per cui vigono le norme di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001;
- b) in zona B/1 del PUC adottato – Insedimento consolidato con prevalenza di case unifamiliari.

Per quanto riguarda i vincoli presenti, l'area è individuata fra i Comuni sismici di Terza Categoria (C.S. = 3), secondo la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, avente come oggetto "Aggiornamento della Classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania".

Le norme tecniche di attuazione per la zona indicata sono allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 22/01/2020.

QUESITO 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.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli (SA), si sono rinvenuti i seguenti documenti e titoli edilizi riguardanti la realizzazione degli immobili oggetto di esecuzione (all. F):

- **Concessione Edilizia con contributo n. 356 del 18/10/1980**, con la quale si autorizzava la realizzazione di un complesso immobiliare per civili abitazioni, costituito da n. 3 fabbricati;
- **Concessione Edilizia con contributo, Variante in corso d'opera n.829 del 03/02/1987**, con la quale si autorizzavano modifiche alle distribuzioni interne, prospettiche e planimetriche dei fabbricati A/1, A/2, D (relazione tecnica e grafici), in ditta alla società "GALMAR – S.a.s. di Galzerano Francesco e C.";
- **Concessione Edilizia con contributo, Variante n. 1030 del 22/05/1989**, riguardante il resto dei fabbricati del complesso;
- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 1252 del 09/11/1990**, con la quale si autorizzava la realizzazione di tre autorimesse in luogo dei portici a piano terra (relazione tecnica e grafico), sempre in ditta alla "GALMAR – S.a.s. di Galzerano Francesco e C.",
- **Permesso di Abitabilità/Agibilità del 27/06/1989**, relativo all'intero complesso.

Dalle visure storiche degli immobili pignorati si evince che non c'è mai stata variazione di destinazione d'uso rispetto a quella assentita.

Le proprietà individuate risultano oggi conformi sia allo stato di fatto che ai disegni tecnici inclusi nelle Concessioni Edilizie suddette, come riportato nell'elaborato grafico riprodotto in appendice



(all. G); si segnala soltanto l'assenza di un vano porta nel box, di collegamento alla scala condominiale, presente invece nei grafici della Concessione, che però non costituisce una difformità rilevante.



QUESITO 7)

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo 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.

Dall'analisi dello stato di fatto e della documentazione esistente, poiché per i motivi su esposti non è possibile considerare il box quale semplice pertinenza associata all'appartamento pignorato, salvo considerazioni e note del creditore procedente, vengono in questa sede a formarsi due lotti di vendita:

- 1) Appartamento, posto al piano primo (foglio 29, p.la 43, sub 23)
- 2) Box, posto al piano terra (foglio 29, p.la 43, sub 9)

QUESITO 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.

L'immobile residenziale (sub 23) oggetto della presente risulta pignorato contro i soli [REDACTED], per il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo, con reciproco diritto di accrescimento, unitamente alla [REDACTED] (coniugata in regime di separazione dei beni), per la nuda proprietà, come evidenziato nell'Atto di Pignoramento immobiliare.

QUESITO 9)

a) accertare se l'immobile è libero o occupato;

b) acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

c) 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.



a) È stato accertato, grazie ai sopralluoghi effettuati, alle dichiarazioni della proprietaria e alle risultanze del Certificato di Residenza richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Agropoli (all. H), che gli immobili individuati risultano occupati dalla [REDACTED].

b) Il titolo legittimante il possesso dei beni in esame è stato acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Salerno.

Dal confronto con quanto rappresentato, si può confermare che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

c) Per gli immobili su citati non risultano registrati contratti attivi di locazione, a favore della parte debitrice, opponibili o meno alla procedura esecutiva in oggetto.

QUESITO 10)

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

Non risulta pervenuto alcun provvedimento in merito.

QUESITO 11)

a) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) **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);

c) **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

a) Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità e/o di indivisibilità, né di natura paesaggistica, ai sensi del D.L. n. 42 del 22/01/2004.

b) Sul bene pignorato esistono vincoli od oneri di natura condominiale, corrispondenti alla somma di € 133,00 quale rata trimestrale, che resteranno a carico dell'acquirente.

In base al prospetto consegnato dalla [REDACTED] (all. I), all'oggi non risultano versati i contributi per il conguaglio 2018/2019 e la prima e la seconda rata degli anni 2019/2020, il tutto pari ad € 875,32; tale somma verrà ad essere addebitata alla nuova proprietà.

c) Sul bene pignorato non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli.



QUESITO 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. (.....)

Gli immobili, oggetto della presente, vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile o terreno) e del "borsino immobiliare", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate.

Considerando la tipologia più simile agli stessi, fra quelli ubicati prevalentemente nella medesima area del Comune di Agropoli (SA), i prezzi al mq sono stati determinati tenendo conto di tutti i parametri che influenzano la stima: destinazione d'uso, collocazione rispetto alle principali arterie stradali e accessibilità, densità abitativa, spazi pubblici, aree di parcheggio, localizzazione altimetrica, esposizione, luminosità, e soprattutto età dell'immobile, grado di finitura esterna ed interna e stato manutentivo.

Presa visione della documentazione fornita, avendo effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione complessiva, quantificata mediante l'espressione di un giudizio su quattro gruppi di categorie qualitative, quali la localizzazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e, infine, quelle produttive.

LOCALIZZAZIONE

Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano l'immobile con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:	comune di Agropoli (SA), Via Madonna del Carmine, 110
COLLEGAMENTI E TRASPORTI:	stazione - trasporto bus pubblico a distanza \leq 1 km
SERVIZI PER IL CITTADINO:	disponibili a distanza = 1,5 km (Comune, Poste Italiane)
QUALITA' AMBIENTALE:	discreta
SERVIZI DI PRIMA NECESSITA':	disponibili a distanza \leq 500 m
DENSITA' ABITATIVA DELLA ZONA:	media
TIPOLOGIA IMMOBILI PREVALENTE:	residenziale
RISULTATO PARAMETRI:	BUONO, in relazione al contesto



POSIZIONE

Gli aspetti qualitativi di posizione considerano il livello qualitativo derivante dall'esposizione dell'immobile:

ESPOSIZIONE E LUMINOSITA':	discreta, abitazione piano primo – box piano terra
PANORAMICITA':	sufficiente, edificato urbano
PROSPICIENZA E ACCESSIBILITA':	h 24 mt s.l.m., zona periferica al perimetro urbano, buona accessibilità garantita dalle strade comunali
AREA DI PARCHEGGIO:	scoperta, disponibile anche all'esterno della proprietà
RISULTATO PARAMETRI:	DISCRETO

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le caratteristiche tipologiche analizzano gli aspetti legati alla caratterizzazione dell'immobile:

ANNO DI COSTRUZIONE:	1989, vetustà pari ad anni 31
FINITURE ESTERNE ED INTERNE:	tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '80: facciate rivestite in intonaco tradizionale e tinteggiate, porte ed infissi in legno, pavimento e rivestimenti in piastrelle di monocottura, sanitari in ceramica
DOTAZIONI TECNOLOGICHE:	nessuna
STATO DI MANUTENZIONE:	discreto, non necessita di alcuna operazione né manutenzione straordinaria, necessaria solo manutenzione ordinaria atta all'eliminazione dell'umidità periferica
QUALITA' DELL'IMMOBILE:	media, architettura medio-moderna, buona qualità di costruzione, soggiorno medio, servizio completo di accessori, riscaldamento
RISULTATO PARAMETRI:	DISCRETO

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Le caratteristiche di produttività quantificano la capacità economico-produttive del bene:

DESTINAZIONE D'USO:	residenziale
SITUAZIONE LOCATIVA:	/
SUPERFICIE COMMERCIALE:	appartamento c.a. 112 mq (su unico livello) box c.a. 24 mq
VALORE DI MERCATO (€/mq) =	tabella OMI

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: AGROPOLI

Fascia/zona: Periferica/V.F.DEI MONACI,SS 267,V.ISCALONGA,C.DA MAROTTA,V.D.ALIGHIERI,V.FUONTI,V.S.DEGLI ULIVI,V.A.PATELLA,V.TOGLIATTI,

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	3,6	5,2	L
→ Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3,3	4,8	L
→ Box	NORMALE	510	590	L	1,8	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	3,9	5,4	L

RISULTATO PARAMETRI:**BUONO**

Dall'analisi svolta, e tenendo conto della particolare situazione economica che ha colpito l'edilizia residenziale e commerciale negli ultimi anni, si ritiene di dover considerare, rispetto ai parametri sopra citati, il più probabile valore di mercato dei beni in questione attraverso la comparazione diretta del rapporto prezzo-qualità di immobili affini di riferimento, ricadenti nel territorio, che presentino sufficienti ed obiettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima e risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito del mercato omogeneo in cui esso ricade.

Tale metodo si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita della zona di ubicazione, di proprietà vendute in tempi recenti o trattate da agenzie ed imprese (attraverso le interviste e la consultazione dei canali telematici immobiliari);
- attribuzione del giusto prezzo del bene in condizioni di ordinarietà, decurtando o apprezzando le caratteristiche peculiari intrinseche presenti.

L'analisi del mercato immobiliare sul territorio comunale viene riassunta nella seguente tabella (all. L):

COMPARATIVO 1:	80 mq	€ 119.000,00	(Via Madonna del C.)	1.487,00 €/mq
COMPARATIVO 2:	90 mq	€ 129.000,00	(Via Madonna del C.)	1.433,00 €/mq
COMPARATIVO 3:	100 mq	€ 149.000,00	(Via Vigna Grande)	1.490,00 €/mq



da cui il prezzo medio per immobili residenziali della zona risulta essere pari a circa 1.500,00 €/mq, in condizioni di ordinarietà e di buona manutenzione, in base ai meccanismi di trattativa dei venditori e in simbiosi con i valori dell'OMI individuati.

Considerando, quindi, le caratteristiche del bene precedentemente rilevate, in riferimento ai dati desunti dall'indagine del mercato locale, rispetto ad un valore medio al mq le correzioni proporzionali di stima, rappresentate dai coefficienti di differenziazione, riguardano, in sintesi, età, qualità e stato di manutenzione:

ETA': 31 anni

QUALITÀ: media

MANUTENZIONE: discreta, necessarie lavorazioni atte all'eliminazione dell'umidità periferica

Dal confronto di tali aspetti, si ritiene di poter moltiplicare il valore a mq prima definito per il coefficiente totalitario pari a 0,80, riferibile alla tabella dei coefficienti di vetustà offerta dal borsino immobiliare, ma mediato con le considerazioni complessive.

Inoltre, ulteriori coefficienti correttivi applicabili sono quelli che aggiungono valore all'immobile; nel caso specifico si considerano quelli contrassegnati nella tabella seguente, in ragione della presenza di zone a verde all'interno del parco residenziale e della possibilità di parcheggio delle auto anche all'esterno dei box di proprietà:

In aumento	
Edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città	1.12
Edifici in zone ambientalmente ottimali di medie città	1.08
→ Edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio	1.06
Abitazioni con impianti di aria condizionata	1.05
→ Abitazioni con impianti di raffrescamento estivo	1.02
Edifici provvisti di parcheggio di uso comune promiscuo	1.01 – 1.10 (in funzione del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero delle u.i.)

per cui si ha:

$$€ 1.500,00 \times 0,80 \times 1,06 \times 1,08 = € 1.373,76 = € 1.400,00$$

per superficie commerciale (SC) lorda appartamento, ed € 700,00 per superficie commerciale (SC) lorda box, considerando per quest'ultimo il 50% del valore individuato, secondo il coefficiente di destinazione tabellare.

Si riporta, così, di seguito, il calcolo del valore commerciale dei beni individuati, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), con il ragguglio delle superfici principali, accessorie e di ornamento in base al DPR 138/98.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1_ APPARTAMENTO (foglio 29, p.lla 43, sub 23)

Essendo:

SC piano primo = 108 mq,

SC balconi coperti = (13,10 mq x 0,30) = 4 mq

(calcolate applicando i coefficienti di differenziazione relativi alle pertinenze del fabbricato),

il valore di stima risulta essere pari a:

$$112 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 156.800,00 \text{ €}$$

LOTTO 2_ BOX (foglio 29, p.lla 43, sub 9)

Essendo:

SC BOX = 23 mq,

il valore di stima risulta essere pari a:

$$23 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 16.100,00 \text{ €}$$

Infine, si rammenta che sugli immobili vige un diritto di "nuda proprietà".

Dunque, dal valore della proprietà piena va decurtato il valore dell'usufrutto, per ottenere, di conseguenza, quello di diritto, in base al coefficiente riferibile all'età del detentore più giovane del vitalizio, per cui si segnala:

Valore della piena proprietà APPARTAMENTO	€ 156.800,00
Età dell'usufruttuario più giovane	81 anni
Tasso di interesse legale	0,05%
Coefficiente moltiplicatore	500
Valore dell'usufrutto (25%)	€ 39.200,00
Valore della nuda proprietà (75%)	€ 117.600,00

Valore della piena proprietà BOX	€ 16.100,00
Valore dell'usufrutto (25%)	€ 4.025,00
Valore della nuda proprietà (75%)	€ 12.075,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A tali valori complessivi dovranno essere decurtate le spese relative agli oneri condominiali insoluti finora individuati, pari ad € 875,32, e quelle successive al presente deposito, corrispondenti ad una quota fissa trimestrale di € 133,00.

4. CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che per il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, situato nel Comune di Agropoli (SA), in Via Madonna del Carmine, 110, (già Via Vigna Grande), risulta possibile la formazione di due lotti di vendita:

PRIMO LOTTO: Appartamento (foglio 29, p.lla 43, sub 23), posto al piano primo di uno dei tre fabbricati facenti parte di un complesso per civili abitazioni, denominato "Parco Galmar", composto da un ingresso con disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno/sala da pranzo, tre vani camera, un ripostiglio, due servizi igienici, di cui uno adibito a lavanderia e due balconi, posti a Nord-Est e a Nord-Ovest, in ditta per la piena proprietà alla [REDACTED] e in usufrutto parziale per diritti di 500/1000 [REDACTED] - piano 1, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie calpestabile interna c.a. 95 mq, superficie catastale 109 mq, rendita € 315,56.

L'ambiente risulta arredato, confortevole e abbastanza luminoso, e la disposizione delle tramezzature è funzionale alla destinazione d'uso. I materiali in opera sono di media qualità: i pavimenti della zona giorno/notte sono in piastrelle di monocottura, i rivestimenti e i sanitari sono in ceramica, gli infissi in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno, come quella di ingresso, con chiusura blindata. Il riscaldamento avviene tramite impianto autonomo, con serbatoio condominiale esterno e radiatori in ghisa.

Attualmente si presenta, a livello generale, in condizioni di conservazione che ne consentono il normale utilizzo e, nel complesso, le finiture e gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione. Si segnala, però, la presenza di macchie di umidità superficiali in alcuni ambienti, probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dalle terrazze sovrastanti.

Il rilievo dello stato di fatto coincide con la planimetria catastale e con i grafici della pratica assentita; l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo "B1".

Il più probabile valore di mercato, ottenuto dalla stima effettuata, è pari ad € 156.800,00 €, di cui:

Valore dell'usufrutto (25%)	=	€ 39.200,00
Valore della nuda proprietà (75%)	=	€ 117.600,00

SECONDO LOTTO: Box (foglio 29, p.lla 43, sub 9), posto al piano terra dello stesso fabbricato, composto da un unico vano adibito per lo più a deposito. Di forma rettangolare e di c.a. 21 mq calpestabili, confina con altri due garage di diversa proprietà. Non risulta rifinito – se si esclude il

solo pavimento in mattonelle - né riscaldato. Vi si accede dalla corte esterna, posta alla stessa quota, con saracinesca d'accesso automatizzata.

Esso risulta catastalmente in ditta per la piena proprietà [REDACTED] e in usufrutto parziale per diritti di 500/1000 [REDACTED] [REDACTED] piano T, categoria C/6 (autorimesse), classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 24,94.

Attualmente è occupato parzialmente da oggetti ed arredi di nessuna rilevanza.

Il rilievo dello stato di fatto coincide con la planimetria catastale e con i grafici della pratica assentita; si segnala soltanto l'assenza di un vano porta di collegamento alla scala condominiale, presente invece nei grafici della Concessione, che però non costituisce una difformità rilevante. Il più probabile valore di mercato, ottenuto dalla stima effettuata, è pari ad € 16.100,00 €, di cui:

Valore dell'usufrutto (25%) = € 4.025,00

Valore della nuda proprietà (75%) = € 12.075,00

A tali valori complessivi dovranno essere decurtate le spese relative agli oneri condominiali insoluti finora individuati, pari ad € 875,32, e quelle successive al presente deposito, corrispondenti ad una quota fissa trimestrale di € 133,00.

5. ALLEGATI

A_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI

B ESTRATTO DEL CATASTO

C ISPEZIONE IPOTECARIA

D CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILI

F DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO

G ELABORATO GRAFICO

H CERTIFICATO DI RESIDENZA

I PROSPETTO ONERI CONDOMINIALI

L COMPARATIVI DEL MERCATO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente relazione peritale, che si compone di n. 20 pagg. e n. 10 allegati, viene depositata telematicamente, unitamente al fascicolo di liquidazione della parcella.

La sottoscritta arch. Gaetana Sabatino ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.



Vallo della Lucania, li 25/02/2020

