

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

–Esecuzioni Immobiliari–



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 40/2021

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ex art.568 c.p.c.



contro:

«(omissis)»

nata a «(omissis)» il «(omissis)», c.f. «(omissis)»

promossa da:

«(omissis)»



Giudice DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Roberta Giglio

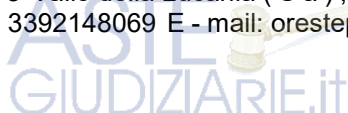
Consulente Tecnico di Ufficio Ing. Oreste Pappacena



Ing. Oreste Pappacena

84078 Vallo della Lucania (S a) , Via S. Maria di Loreto, 11

Cell. 3392148069 E - mail: orestepappacena@gmail.com - P E C: oreste.pappacena@ordingsa.it



Sommario

| | |
|--|-----------|
| INCARICO | 3 |
| QUESITI | 4 |
| 1. PREMESSA | 8 |
| 2. RISPOSTA AL QUESITO 1 | 9 |
| 3. RISPOSTA AL QUESITO 2: | 11 |
| 4. RISPOSTA AL QUESITO 3: | 13 |
| 5. RISPOSTA AL QUESITO 4: | 13 |
| 6. RISPOSTA AL QUESITO 5: | 14 |
| 7. RISPOSTA AL QUESITO 6: | 14 |
| 8. RISPOSTA AL QUESITO 7: | 15 |
| 9. RISPOSTA AL QUESITO 8 | 15 |
| 10. RISPOSTA AL QUESITO 9 | 16 |
| 11. RISPOSTA AL QUESITO 10: | 16 |
| 12. RISPOSTA AL QUESITO 11: | 16 |
| 13. RISPOSTA AL QUESITO 12: | 17 |
| 14. CONCLUSIONI | 22 |

Allegati

| | |
|--------------|--|
| Allegato 1: | Provvedimento di Nomina |
| Allegato 2: | Verbale di Sopralluogo |
| Allegato 3: | Rilievo Fotografico |
| Allegato 4: | Rilievo dimensionale |
| Allegato 5: | Documenti catastali e ipocatastali |
| Allegato 6: | Certificazione Notarile Dott.ssa Giulia Messina Vitrano |
| Allegato 7: | Documenti tecnico-amministrativi Comune di Sessa Cilento |
| Allegato 8: | Tavole di inquadramento e vincolistica |
| Allegato 9: | Indagine di mercato |
| Allegato 10: | Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 per calcolo coefficiente di merito |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 28 aprile 2022, l'Ill.mo Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania, Dott. Gaetano De Luca, nominava il sottoscritto ing. Oreste Pappacena, nato a Vallo della Lucania il 16/08/1963 e residente in Vallo della Lucania alla Via S. Maria di Loreto, 11 con studio in Via S. Maria di Loreto, 11, Codice Fiscale: PPRST63M16L628M iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al N. 2658 dal 17/04/1992 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Vallo della Lucania, esperto designato ex art. 568 c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E.40/2021, relativa ai beni pignorati siti nel Comune di Sessa Cilento:

Fabbricati

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO IN SESSA CILENTO (SA) ALLA VIA S. LUCIA SNC – PIANO T-S1 IN CATASTO AL FOGLIO 16 PART. 227 SUB 30. Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale 278,37**

In termini generali ed al fine di assicurare al presente intervento peritale la massima completezza formale ed allo scopo di garantire un riscontro esaustivo, il sottoscritto ha articolato la consulenza in 22 pagine formato A4.

Il lavoro peritale viene completato e corredato da allegati di richiamo in termini di:

- elaborati grafici (planimetrie, etc.);
- documentazione amministrativa (atti e provvedimenti amministrativi, visure, certificazioni, etc.);
- idoneo rilievo fotografico.

QUESITI

l'Ill.mo G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

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 (solo per i terreni) 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, 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;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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 combinato disposto dagli 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 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e 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 ancora 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 nel rispetto dei criteri previsti dall'**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 dei 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 redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) ***intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 17) ***depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*
- 18) ***allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
- 19) ***allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di*

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. PREMESSA

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente, in data 19/11/2022 ore 9:30, il sottoscritto C.T.U. si recava, sui luoghi ove insiste l'immobile oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza della Sig.ra «(omissis)» e del marito Sig. «(omissis)», attuali possessori dell'immobile come riportato nel relativo verbale (All. 2).

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (All.3) e un rilievo metrico dettagliato degli immobili graficamente riportato in scala 1:100 (All.4).

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.



2. RISPOSTA AL QUESITO 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 (solo per i terreni) 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).

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p. è stata verificata, sono stati acquisiti gli estratti del catasto, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa e idonea.

Dalla verifica della Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (All. 05) e dalla Certificazione Notarile Ventennale del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio Notaio in Corleone allegata agli atti - (All. 06) si sono potute riscontrare le seguenti Annotazioni, Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili in oggetto:

Dall'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 24/11/2022:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2001 - Registro Particolare 23323 Registro Generale 30348 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 33645 del 23/10/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SESSA CILENTO(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2006 - Registro Particolare 904 Registro Generale 2689 Pubblico ufficiale FORINO ORSOLA Repertorio 4756/3234 del 10/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SESSA CILENTO(SA) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3629 del 04/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2018.

2. Cancellazione totale eseguita in data 10/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2009 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 13510 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1189/2009 del 09/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SESSA CILENTO(SA)
SOGGETTO DEBITORE
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2009 - Registro Particolare 43714 Registro Generale 54766 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1563/2009 del 05/10/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SESSA CILENTO(SA)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1174 del 25/03/2021 (CANCELLAZIONE)
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2021 - Registro Particolare 26312 Registro Generale 33509 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 456 del 15/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SESSA CILENTO(SA)

Dalla Certificazione Notarile Ventennale del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio Notaio in Corleone si è potuto riscontrare che gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato «(omissis)» per atto di compravendita del 23.10.2001 Numero di repertorio 33645 Notaio De Luca Vincenzo Sede Vallo della Lucania (SA) trascritto il 02.11.2001 nn. 30348/23323 contro «(omissis)» nato il «(omissis)» a Sessa Cilento (SA) cod. fisc. «(omissis)»

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. RISPOSTA AL QUESITO 2:

descrivere, previo necessario accesso, 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.).

L'unità immobiliare oggetto della stima per il valore di mercato è ubicata alla via Speranzella del centro abitato di Santa Lucia Frazione del Comune di Sessa Cilento. Essa si colloca nel tipico tessuto edilizio a cortina dei centri storici, ed è porzione di un fabbricato di antiche origini con struttura in muratura di pietra ma nel tempo ristrutturato, lo testimonia di fatto la presenza di orizzontamenti con solai in latero cemento. L'immobile ha accesso autonomo attraverso un cancello pedonale in vicolo laterale di via Speranzella, senza numero civico. percorrendo una piccola corte e una rampa di scale esterna a scendere, si giunge all'ingresso principale.

L'abitazione si distribuisce su due piani monoaffaccio con esposizione Sud-Est per una superficie netta complessiva di 95,91 mq. Il piano a livello inferiore sottostrada è adibito a zona giorno con vano **cucina** (S.U. di 12 mq.) e **soggiorno** (S.U. di 19,19 mq.), **antibagno** (S.U. 3,41 mq.) e il **wc** (S.U. 3 mq.) hanno accesso dal vano cucina per il tramite di una **veranda** (S.U. 7,34 mq.). La superficie interna netta al piano risulta essere di 49,68 mq.; al piano superiore adibito a zona notte si accede mediante scala interna e **disimpegno** (S.U. di 6,01 mq.) risulta organizzato in **tre stanze da letto** (S.U. rispettive di 9,72 mq. 10,73 mq e 12,61 mq.) e **servizio igienico** (S.U. di 3,16 mq.) con superficie netta al piano di 46,23 mq. Le finiture interne sono di tipo comune con pavimento in ceramica e marmo in granito per il rivestimento della scala interna, l'intonaco interno di tipo civile necessita di ritinteggiatura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di recente installazione. Le condizioni generali di manutenzione pertanto possono definirsi appena sufficienti. Sono presenti impianto idrico-fognario, impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni alimentati da stufa a pellet.

Di seguito si elencano i singoli ambienti interni con le relative destinazioni e le superfici nette rilevate:

PIANO SOTTO STRADA (zona giorno)

| | |
|--|------------------|
| Cucina | 12,00 mq. |
| Soggiorno | 19,19 mq. |
| Antibagno | 3,41 mq. |
| Bagno | 3,00 mq. |
| Veranda | 7,34 mq. |
| Scala interna | 4,74 mq. |
| Sommano superfici interne nette al piano sotto strada | 49,68 mq. |

PIANO TERRA (zona notte)

| | |
|---|------------------|
| Disimpegno | 6,01 mq. |
| Camera da letto 1 | 12,61 mq. |
| W.c. | 3,16 mq. |
| Camera da letto 2 | 10,73 mq. |
| Camera da letto 3 | 9,72 mq. |
| Deposito esterno non comunicante | 4,00 mq. |
| Sommano superfici interne nette al piano terra | 46,23 mq. |

Si procede ora alla distinta delle superfici accessorie esterne quali (balconi e terrazze)

PIANO SOTTO STRADA

| | |
|----------------|-----------|
| Terrazza | 21,50 mq. |
|----------------|-----------|

PIANO TERRA

| | |
|--|------------------|
| Corte ingresso e balcone | 30,46 mq. |
| Sommano le superfici accessorie esterne | 51,96 mq. |

Dati catastali dell'appartamento:

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------------------------------|-----------|--------|-------------|---------------|
| 16 | 227 | 30 | VIA SANTA LUCIA n. SNC Piano T-S1 | A03 | 01 | 7 vani | R.Euro:278,37 |

4. RISPOSTA AL 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.

I dati riportati nel pignoramento sono erronei in quanto viene indicato un identificativo catastale non corretto (Foglio 16 part. 277 sub. 30) ma consentono l'individuazione del bene il cui esatto identificativo catastale è: Foglio 16 part. 227 sub 30.

5. RISPOSTA AL QUESITO 4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Nel corso dei vari accertamenti, lo scrivente ha reperito copia della planimetria catastale, oltre alla visura storica e all'ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare oggetto di tale perizia (All. 05). Dall'esame della documentazione e in seguito alla visita in sopralluogo si riscontra che l'immobile presenta una incoerenza con la planimetria catastale dovuta alla realizzazione postuma di una veranda al piano sottostrada per la quale non è presente alcun il titolo edilizio. Ciò configura una difformità urbanistica parziale che si deve regolarizzare con una sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) prima ancora di eseguire qualsiasi atto di aggiornamento catastale.

6. RISPOSTA AL QUESITO 5

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico nel Comune di Omignano è il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) adottato con Delibera Consiliare n.9 in data 28/03/1992, approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alento – Montestella" di Laureana Cilento n.8116 del 15/11/1995 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania come da nota prot. 4210 del 18/12/1995. L'immobile, dalla lettura della tavola 5 "Centri di zonizzazione S. Lucia e Casigliano", ricade in Zona B "Residenziale di Completamento"; gli interventi consentiti sono riportati nello stralcio dell'Allegato "Norme tecniche di attuazione" art. 20 (All. 09).

7. RISPOSTA AL 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è parte di un edificio realizzato ante Legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942, così come si evince dalla sua presenza fin dalla stesura della mappa catastale di impianto, conseguentemente non esiste in archivio del Comune di Sessa Cilento alcuna autorizzazione o licenza in merito alla sua realizzazione. Pur tuttavia, in virtù della presenza della difformità parziale accertata e indicata in risposta al quesito 4, e che consiste nella realizzazione di una veranda senza titolo edilizio dalla superficie di 7,36 mq. indicata nell'Allegato n. 4, si rende necessaria e possibile una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità). L'accertamento di conformità si dovrà inquadrare come ampliamento per volumi tecnici assentibile per la parte urbanistica dal Comune, della quale il parere paesaggistico dovrà essere espresso dalla Soprintendenza BB.AA.AA. di Salerno ai sensi dell'Art.167 del D.L. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. Quindi applicare il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Non sono state ritrovate dichiarazioni di agibilità

8. RISPOSTA AL QUESITO 7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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;

Data la conformazione e la consistenza dei beni oggetto della presente relazione gli stessi sono da ritenere vendibili in un unico lotto.

9. RISPOSTA AL 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e 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.

Il bene pignorato appartiene per intero alla sig.ra «(omissis)» nata a «(omissis)» il «(omissis)» – cod.fisc.: «(omissis)»; pervenuto per atto di compravendita del 23.10.2001 Numero di repertorio 33645 Notaio De Luca Vincenzo Sede Vallo della Lucania (SA) trascritto il 02.11.2001 ai nn. 30348/23323 da parte alienante «(omissis)» nato il «(omissis)» a «(omissis)» cod. fisc.: «(omissis)»

Unità negoziale 1 - Foglio 16 part. 227 sub. 21 Cat. A/3, Consistenza 3 vani, Via S. Lucia snc, Piano sottostrada

Unità negoziale 2 - Foglio 16 part. 227 sub. 20 Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani, Via S. Lucia snc, Piano terra

Si ritiene opportuno precisare che, come si evince dalla visura storica (Allegato 5), il bene oggetto di stima è il prodotto della fusione catastale delle due unità immobiliari sopra citate mediante variazione in atti dal 30/07/2003. Ciò spiega l'acquisizione da

parte dell'esecutata di due unità che apparentemente non coincidono in numero e con l'identificativo catastale del bene pignorato

Circa la possibilità di procedere alla formazione di più lotti, benché teoricamente possibile, non è stata ritenuta opportuna in quanto il costo delle opere necessarie alla suddivisione fisica dell'immobile ne avrebbe ridotto l'appetibilità sul mercato, inoltre la presentazione del frazionamento catastale dovrebbe essere preceduta da una pratica edilizia con relativi pareri sovracomunali che ne avrebbe dilatato oltre modo i tempi della esecuzione.

10. RISPOSTA AL QUESITO 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 ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra «(omissis)» nata a «(omissis)» il «(omissis)» per sua stessa dichiarazione con nucleo familiare composto in tutto da 6 persone fin dal marzo 2019 in virtù di contratto di locazione non registrato stipulato il 19/03/2019. A seguito di istanza per continuare a detenere l'immobile, il G.E ha autorizzato, con provvedimento del 28/06/2022, la detenzione del bene da parte della Sig.ra «(omissis)» previo versamento di indennità di occupazione illegittima.

11. RISPOSTA AL 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 sussiste tale condizione.

12. RISPOSTA AL QUESITO 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;

L'immobile in via Speranzella della Frazione S. Lucia Comune di Sessa Cilento ricade in zona B del vigente PRG comunale, in zona D – Urbane e urbanizzabili – della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano (PNCVD); nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele (PSAI) non ricade in aree catalogate per rischio o pericolosità frana; è esterno al perimetro della ZSC (Zone Speciali di Conservazione) Campania 2019 della Rete Natura 2000 "IT8050025" denominata Monte Stella. (Vedi all.09)

Non si segnalano diritti demaniali o servitù pubbliche. Il fabbricato di maggior consistenza di cui l'immobile è parte non è amministrato da enti gestori, l'occupante, in fase di sopralluogo ha dichiarato di non versare nulla per spese condominiali. Non risultano all'evidenza altri tipi di vincoli.

13. RISPOSTA ALQUESITO 12:

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'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.*

Il valore di mercato rispetta i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. La stima è stata condotta in riferimento ad un unico lotto:

Nella determinazione del valore di mercato del fabbricato si è proceduto al calcolo della superficie, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e quindi del valore complessivo di mercato.

Sono esposti, analiticamente ed in maniera distinta 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.

Il metodo utilizzato per la stima dei fabbricati è quello sintetico-comparativo, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame si è ritenuto di rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale come comunemente utilizzata e determinata nel campo immobiliare.

Nel determinare il valore di mercato applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinti campi di ricerca: l'una, **diretta**, incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra basata sulla consultazione di pubblicazioni e di **professionisti del settore immobiliare**.

Il valore da attribuire all'immobile sarà definito dal valore di mercato scaturito dalla media aritmetica delle due indagini sopra riportate moltiplicato per un coefficiente di merito che prende in considerazione sia caratteristiche estrinseche e posizionali che caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Nello specifico si ritiene di poter valutare i coefficienti di ragguglio con l'ausilio delle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione della superficie commerciale

| <i>Tabella di Determinazione della Superficie Commerciale</i> | | | |
|---|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| APPARTAMENTO IN VIA SPERANZELLA FRAZ. S. LUCIA DI SESSA CILENTO | | | |
| FOGLIO 16, PART. 227 SUB 30 - PIANO TERRA – PIANO SOTTOSTRADA | | | |
| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. Reale Lorda [mq]</i> | <i>Coeff. Correttivo</i> | <i>Sup. Comm. [mq]</i> |
| Vani principali | 135,86 | 1 | 135,86 |
| Pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi) | 51,96 | 25% | 12,99 |
| Pertinenze esclusive accessorie (cantine, depositi) | 8,28 | 25% | 2,07 |
| TOTALI | 196,10 | | 150,92 |

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato scaturiti dalle indagini effettuate sono:

| Tabella di Determinazione del più probabile prezzo di mercato per indagine diretta | | | | |
|---|--------------------------|--|------------------|--------------------|
| vm1 | Casa.it | Fraz. Casigliano 82 mq. €.69.000 | | €/mq 841,62 |
| vm2 | Casa.it | Palazzo in Sessa Cilento S.P. 15b 400 mq. €.59.000 | | €/mq 147,50 |
| vm3 | Casa.it | Casa indipendente Fraz. S. Mango 145 mq. €.105.000 | | €/mq 724,14 |
| vm4 | Idealista.it | Casa semindipendente Via Capo Sessa Sessa Cilento 220 mq. €.95.000 | | €/mq 431,82 |
| vm5 | Casa.it | Trilocale in via Roma Sessa Cilento 120 mq. €.50.000 | | €/mq. 416,67 |
| vm6 | Casa.it | Trilocale San Mango Cilento 130 mq. €.73.000 | | €/mq. 561,34 |
| vmU | Valore Unitario | (vd1+vd2+vd3+vd4) /4 | | €/mq 520,52 |
| | | Superficie Commerciale | | |
| Vd | VALORE DI MERCATO | SC | Mq 150,92 | vmU x SC |
| | | | | € 78.557 |

| Determinazione del più probabile prezzo di mercato per consultazione di pubblicazioni e di professionisti del settore immobiliare | | | | |
|--|--|-------------------------------|------------------|------------------------|
| vc1 | Valori OMI (Abitazioni Civili stato cons. normale da €470 a €530. | 1°senestre 2022 | | €/mq 500,00 |
| vc2 | Immobiliare .it (Prezzi medi degli immobili residenziali) | Sessa Cilento Settembre 2022 | | €/mq 496,95 |
| vc3 | Borsino immobiliare .it (Abitazioni in stabili di fascia media da €432 ad € 492) | S. Lucia Novembre 2022 | | €/mq 462,00 |
| vc4 | Intervista a professionisti del settore | Mediamente | | €/mq 450,00 |
| vcU | Valore Unitario | (vc1+vc2+vc3+vc4) / 4 | | €/mq 477,24 |
| | | Superficie Commerciale | | |
| Vc | VALORE DI MERCATO | SC | Mq 150,92 | vcU x SC |
| | | | | € 72.025 |

Valore di mercato del bene

Ottenuti i valori in base ad entrambe le metodologie di stima adottate si procede alla determinazione del più probabile Valore del Bene (V) delle unità immobiliari in oggetto, facendo la media aritmetica dei risultati ottenuti e moltiplicandola per il totale del coefficiente di merito.

$$V = V_{\text{Media Aritmetica}} \times \text{Coeff. Di merito}$$

Dove:

- ***V Media Aritmetica.* = $(V_m + V_c) / 2 = € 75.291$**
- ***Il coefficiente di merito, valutato sulla base della Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 (v. all.10), è risultato pari a -35.8%***

Il Valore del Bene (V) è pertanto pari a:

$$V = € 55.442 \text{ (euro Cinquantacinquemilaquattrocentoquarantadue)}$$

per un valore unitario di €/mq. 367.62

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

I costi per la sanatoria edilizia e conseguente variazione catastale di cui al quesito n.6 si possono quantificare approssimativamente in €. 2.000=

Deprezzamento praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:

In relazione a quanto precedentemente riportato circa lo stato d'uso e manutenzione, la presenza di vincoli e oneri, lo stato di possesso si determina un abbattimento forfettario del valore dell'immobile pari al 10%. È possibile concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame riferito all'attualità è pari a:

$$V = (\text{€ } 55.442 * 0,9) = 49.898 \text{ €}$$

(euro Quarantanovemilaottocentonovantotto)

Detraendo gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$V = (\text{€ } 49.898 - \text{€ } 2.000) = 47.898 \text{ €}$$

il valore di mercato attuale dell'immobile staggito è stimato in

€. 47.898 (euro Quarantasettemilaottocentonovantotto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14. CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

| Progressivo atto di Pignoramento | DESCRIZIONE |
|----------------------------------|--|
| 1 | APPARTAMENTO IN FRAZIONE S. LUCIA DEL COMUNE DI SESSA CILENTO (SA) ALLA VIA SPERANZELLA SNC CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16, PART. 227 SUB 30 - PIANO TERRA E PIANO SOTTOSTRADA |

Dati catastali dell'appartamento:

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------------------------------|-----------|--------|-------------|---------------|
| 16 | 227 | 30 | VIA SANTA LUCIA n. SNC Piano T-S1 | A03 | 01 | 7 vani | R.Euro:278,37 |

Più probabile valore di mercato dell'immobile:

€. 47.898 (euro Quarantasettemilaottocentonovantotto)

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Vallo della Lucania, lì 28/11/2022

*Il Perito estimatore
(ing. Oreste Pappacena)*

