

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO

PROCEDIMENTO N. 59/2015 R.G.Esec.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione

GIUGNO 2019



INDICE

1.	ELENCO DEGLI ALLEGATI	3
2.	PREMESSA	4
2.1	Mandato	4
2.2	Attività peritali svolte.....	4
3.	RISPOSTA AI QUESITI.....	7
QUESITO A:	.....	7
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 comma secondo cpc.....		7
QUESITO B:	.....	8
Identificazione e descrizione attuale dei beni.....		8
Identificazione pregressa dei beni.....		19
QUESITO C:	.....	22
Stato di possesso		22
QUESITO D:	.....	23
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....		23
QUESITO E:	.....	25
Regolarità edilizia ed urbanistica		25
QUESITO F:	.....	33
Formazione dei lotti		33
QUESITO G:	.....	34
Valore del bene e costi.....		34



[REDACTED]



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1 Documentazione catastale e ipotecaria
- Allegato n.2 Documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale
- Allegato n.3 Documentazione ricevuta dal Comune di Sapri
- Allegato n.4 Schede compravendite
- Allegato n.5 Documentazione fotografica
- Allegato n.6 Planimetrie dello stato reale dei beni



2. PREMESSA

2.1 Mandato

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Beatrice nomina, il 12 aprile 2017, Consulente Tecnico d'Ufficio in merito al Procedimento n. 59/2015 R.G. Esec. la scrivente, la quale accetta l'incarico e presta giuramento con le formule di rito presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro in data 09 maggio 2017.

Al Consulente il Giudice ha posto il seguente incarico:

2.2 Attività peritali svolte

Si riportano di seguito, in ordine cronologico, le principali attività che hanno caratterizzato le operazioni svolte dal Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del mandato ricevuto.

16 maggio 2017 – Acquisizione di visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei beni pignorati

Visura storica e planimetria dei beni (Foglio 3 particella 1235 sub. 1 del Comune di Sapri e Foglio 2 particella 941 sub. 15 e sub. 13 del Comune di Sapri).

Ispezione ipotecaria telematica dei beni.

Tale documentazione viene riportata nell'Allegato n. 1.

16 maggio 2017 – Avviso primo accesso ai luoghi

Il C.T.U. avvisa, tramite raccomandata a/r 13958629903-5 indirizzata alla signora [REDACTED] e tramite posta elettronica certificata indirizzata al creditore, che le operazioni di Consulenza Tecnica avranno inizio in data 09 giugno 2017 presso i luoghi oggetto del procedimento. Tale comunicazione non è stata ritirata dalla signora [REDACTED]



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

A seguito di ciò si prendono contatti con la debitrice e si trasmette la seconda richiesta di accesso ai luoghi (raccomandata a/r 13958629906-8) nella quale si comunica che le operazioni di Consulenza Tecnica avranno inizio in data 25 maggio 2017;

16 maggio 2017 – *Richiesta documentazione Comune di Sapri*

Si richiede al Comune di Sapri, tramite posta elettronica certificata, di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili sopra definiti, nonché la presenza di eventuali vincoli ricadenti nell'area;

08 giugno 2017 – *Richiesta di sospensione delle operazioni peritali da parte dell'avvocato [REDACTED]*

Si riceve tramite posta elettronica certificata richiesta di sospensione delle operazioni di consulenza dal legale della parte attrice, avvocato [REDACTED], in seguito alla riscossione della somma avanzata dal creditore;

12 giugno 2017 – *Si trasmette Istanza al Giudice dell'Esecuzione*

Si comunica quanto accaduto al Giudice dell'Esecuzione al fine di ricevere disposizioni in merito;

In risposta a tale Istanza il Giudice dell'Esecuzione invita il creditore a formulare atto di rinuncia ed invita l'esperto a depositare istanza di liquidazione spese e competenze (depositate in data 25 settembre 2017);

16 ottobre 2017 – *Richiesta del creditore di proseguimento delle operazioni di Consulenza Tecnica*

Richiesta dell'avvocato [REDACTED], di proseguimento delle operazioni di Consulenza Tecnica, ovvero di stima da parte del C.T.U. precedentemente nominato in seguito al mancato pagamento delle somme residue relative alla procedura;

02 maggio 2018 – *Surroga creditore procedente*

Atto di rinuncia depositata dal creditore procedente ([REDACTED]), surrogato da [REDACTED] a.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

03 settembre 2018 – *Acquisizione della documentazione trasmessa dal Comune di Sapri*

18 ottobre 2018 – *Acquisizione della documentazione Ufficio di Salerno Territorio*

Acquisizione della planimetria catastale dell'immobile e del locale sito in via Luigi Mercantini n.4 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Salerno Territorio;

25 ottobre 2018 – *Primo accesso ai luoghi*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 11.00 presso l'immobile con annesso deposito sito in Sapri in via Mercantini, 4. È presente solo la parte debitrice: signora ██████████ a.

Durante il sopralluogo si prende visione degli immobili procedendo al rilievo ed alla acquisizione della documentazione fotografica, interna ed esterna agli immobili.

I beni si presentano in buone condizioni ed abitati della debitrice congiuntamente ai figli.

25 febbraio 2019 – *Secondo sopralluogo*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 11.00 presso il locale sito in Sapri alla via Comunale Verdesca. Tale locale si presenta abbandonato ed in discrete condizioni manutentive, a parte alcune zone maggiormente degradate. È presente solo la parte debitrice: signora ██████████. Durante il sopralluogo si procede al rilievo ed alla acquisizione della documentazione fotografica.



3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A:

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 comma secondo cpc

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2. Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:

– Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

3. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

Dalla documentazione presente nel fascicolo si evince che il verbale di pignoramento degli immobili sopra descritti, redatto dal Tribunale di Lagonegro in data 02 aprile 2015 Rep. N 500 a favore di ██████████ contro la signora ████████, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 28 agosto 2015 ai numeri 30547 Registro Generale e 24573 Registro Particolare. Inoltre si riscontra l'ipoteca legale a favore di ██████████ con sede in Napoli, sull'immobile presente alla via Mercantini, 4 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 26 aprile 2010 ai numeri 17044 Registro Generale e 2736 Registro Particolare.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Si rileva inoltre l'istanza di vendita depositata il 07 luglio 2015, nonché la relazione notarile a cura del notaio Pietro Ferrara del 10 settembre 2015, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

QUESITO B:

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1. Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);*
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - la superficie commerciale ed utile;*
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*
- 2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.*
- 3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

I beni facenti parte del compendio pignorato consistono in una abitazione con annesso deposito ed un locale entrambi ricadenti nel Comune di Sapri (SA).

← OMISSIS . . . →



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

OPUSCOLLO

Locale:

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Il locale situato alla via Comunale Verdesca, snc del Comune di Sapri è identificato in Catasto al Foglio 3 particella 1235 sub. 1 Cat C/2.

Superficie commerciale ed utile:

LOCALE (H = 3,60 m)

Superficie coperta locali = 585 m²

Di seguito si riporta la superficie netta complessiva, la superficie lorda e i coefficienti utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Superficie netta = 585 m²

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% = 643,00 m²).

Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Corte centrale scoperta = 404 m² (calcolati fino ad una superficie di 25 m², per l'eccedenza il 10%.

Giardini e aree di pertinenza = 870 m² (valutati in misura del 5%)

Totale superficie commerciale 708,3 m². In cifra tonda 708 m².

Tipologia e natura reale e catastale: L'immobile è presente in catasto alla categoria C/2, ovvero magazzini e locali di deposito. Attualmente la struttura si presenta vuota e non utilizzata.

Confini: Tale locale confina a Nord/Est con l'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED] (particella 360); a Sud/Ovest con l'unità immobiliare di proprietà del sig.ra [REDACTED] ed usufruttuario [REDACTED] (particella 384); ad Sud/Est con l'unità immobiliare di proprietà del sig.ra [REDACTED] ed usufruttuario [REDACTED] (particella 380); ad Ovest con strada comunale Verdesca.

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene: È possibile accedere al locale tramite un ingresso principale, centrale, e due ingressi secondari, tutti posti a piano strada sul lato ovest di Via Verdesca.

L'accesso principale avviene attraverso una porta in ferro, che conduce ad una corte centrale di circa 404 m², la quale viene circondata da una serie di locali ad un solo piano fuori terra, con struttura portante in calcestruzzo armato e divisori interne in laterizio, accessibili attraverso i due accessi secondari. Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione, all'interno si denotano condizioni nel complesso discrete, con la presenza di alcune zone maggiormente degradate. Tali zone interessano per lo più le coperture, le quali presentano alcuni fenomeni infiltrativi, probabilmente causate dal distacco della guaina a causa del forte vento
Figura 8.

Gli infissi presenti sono in buono stato ed assolvono al loro compito. Quelli esterni presentano un doppio infisso in alluminio, Figura 9, le porte interne sono per lo più in legno tamburato, a meno di una, mentre le porte di chiusura esterne sono in ferro.
Figura. 9.

Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

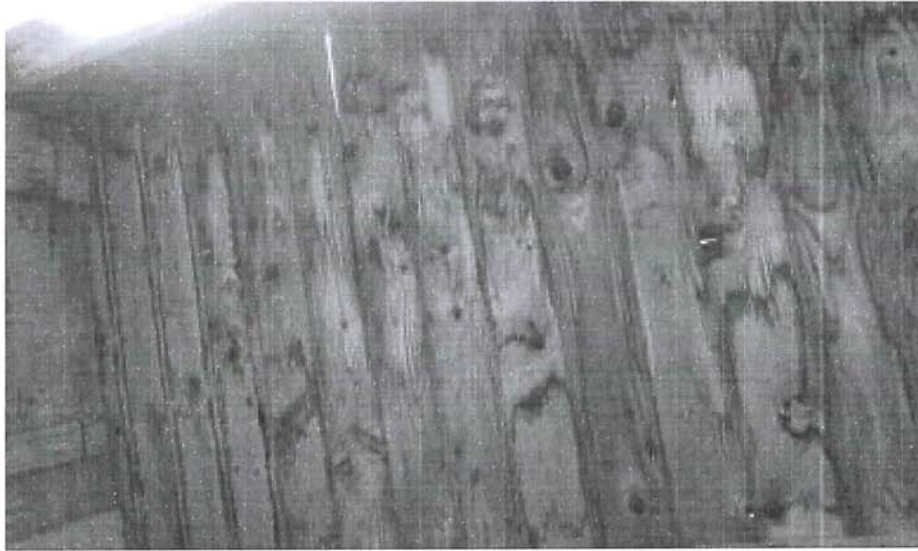


Figura 8



Figura 9



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852



Figura 10

In termini di rifiniture interne il locale si presenta intonacato, pitturato e con pavimentazione interna in cotto. I bagni presentano un rivestimento con mattonelle in ceramica. Si veda l'allegato fotografico. Il locale, inoltre, risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Sapri la quale non presenta servizi commerciali e pubblici Figura 11 e 12.

In Figura 13 si riporta uno stralcio planimetrico della zona di interesse. Tale zona viene considerata agricola dal P.R.G. del Comune di Sapri.

Pertinenze: È presente una pertinenza, una corte esterna tipo giardino, come evidenziato dalla planimetria catastale allegata. (Allegato n.1)

L'immobile non fa parte di un Condominio e pertanto non è presente alcun regolamento di condominio.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852



Figura 11 Foto area_fonte google maps



Figura 12 Strada comunale Verdesca



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

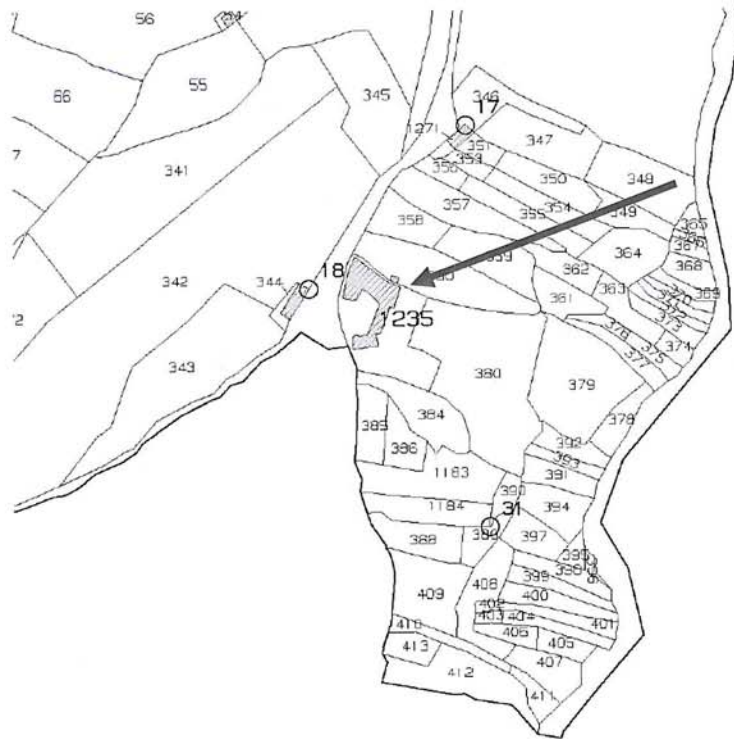


Figura 13 Stralcio Foglio 3 Comune di Sapri

Per una più agevole comprensione si rimanda alla planimetria dello stato dei luoghi con annessa documentazione fotografica allegata. (Allegato n. 5 e n. 6).

Identificazione progressa dei beni

1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;***
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;***
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;***
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;***

Ai fini di cui sopra, allegati:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e progressa.

2. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta



Ing. Marianna Sabella

Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)

Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)

Tel. 342 54 25 852

cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Marianna Sabella

Operato

Locale:

Dati catastali attuali: Unità immobiliare sita nel Comune di Sapri (SA), in Via Comunale Verdesca, posto al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sapri al Foglio 3, Particella 1235, sub.1, Categoria C/2, Classe 9, Superficie catastale 581 mq, Rendita € 1.740,36; Nell'Allegato n. 1 si riportano visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile.

Provenienza: Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che la particella ricadente al Foglio 3 n. 1235, del Comune di Sapri (SA), di are 25 e ca 02, proviene dalla soppressione della particella 383 di are 25 e ca 02, con tipo mappale del 01 giugno 2010 (protocollo SA0270954). A sua volta la particella 383 comprende la soppressione delle particelle n. 381, di are 06 e ca 38 e la particella n. 382 di are 08 e ca 33, nonché la soppressione di are 10 e ca 31 in capo alla stessa particella 383.

In conclusione si può asserire che la particella n. 1235, foglio 3 del Comune di Sapri (SA) deriva dalla soppressione delle particelle 381-382-383, ricadenti nel foglio 3 del Catasto terreni del Comune di Sapri (SA). In Allegato n. 1 si riportano le visure attuali e storiche dei beni.

Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Passaggi di proprietà intervenuti negli anni: I terreni (ex particelle 381/382/383) su cui si è edificato il locale oggetto del presente procedimento, sono pervenuti alla signora [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (regime di separazione dei beni), per atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero in data 23 marzo 2010 con Rep. N. 48915/13840, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (SA) in data 22 aprile 2010 ai numeri 16636 R.G. e 12341 R.P. Tali terreni sono stati venduti dal signor dal sig. [REDACTED] o, nato a Sapri (SA) il [REDACTED] 5, pervenutogli per la piena proprietà e per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] 5 a Casaleto Spartano e per atto di compravendita antecedente il ventennio.

Difformità catastali riscontrate: Nel corso del sopralluogo si rilevano alcune difformità evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato e descritte nel dettaglio all'interno del quesito E. Tali difformità interessano una diversa distribuzione degli spazi interni e riguardano l'attribuzione di una categoria catastale (C/2 magazzini e locali deposito) non conforme con la natura dell'immobile, né con l'ultima Autorizzazione (n. 56/10 del 23/06/2010) rilasciata dal Comune di Sapri.

QUESITO C:

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

I beni ubicati in Viale Mercantini, n. 4, al momento del sopralluogo, risultano occupati dalla debitrice, signora ██████████, congiuntamente ai figli.

Il locale ubicato in Località Verdesca, snc, al momento del sopralluogo, risulta libero e pertanto non occupato da terzi.

QUESITO D:

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:

- diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 081 242 54 25 852

Op. 10012

un'area vincolata ai sensi della legge 1497/59.

Locale:

Dalla ispezione effettuata si rilevano le seguenti trascrizioni non cancellate:

TRASCRIZIONE del 28/08/2015 – Registro Particolare 24573 Registro Generale
30547 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 500 del
02/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/12/2015 – Registro Particolare 33624 Registro Generale
42320 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1609 del
19/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Si precisa inoltre che in data 02 maggio 2018 è stato presentato atto della rinuncia depositata dal creditore procedente (██████████), surrogato da ██████████.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, quindi non gravano sul bene spese condominiali non versate.

La zona in cui ricade l'immobile oggetto del presente procedimento rientra in un'area vincolata ai sensi della legge 1497/39.

QUESITO E:

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.



Ing. Marianna Sabella

Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)

Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)

Tel. 342 54 25 852

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Opuscolo



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Locale:

Secondo quanto testimoniato dagli ultimi titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Sapri (SA), ovvero Concessione Edilizia in sanatoria n° 177/2000 ai sensi della legge n° 724/1994 e Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010, (riportati in Allegato n. 3) il fabbricato sito nel Comune di Sapri in Via Comunale Verdesca, posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sapri al Foglio 3, Particella 1235, sub.1, Categoria C/2, Classe 9, Superficie catastale 581 m², Rendita € 1.740,36, risulta essere realizzato successivamente al settembre del 1967 e regolarmente autorizzato.

Di seguito si descrivono nel dettaglio i due documenti autorizzativi.

In data 20/03/2000 il funzionario responsabile dell'U.T.C., ing. ██████████ p rilascia la Concessione Edilizia in sanatoria n. 177/2000 per i lavori di "Realizzazione di tre manufatti in lamiera con struttura metallica, una tettoia in lamiera con struttura metallica adibiti a deposito artigianale con muro di sostegno". All'interno dello stesso documento vengono riportate anche le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza di Salerno, le quali annullano il precedente diniego espresso precedentemente nel provvedimento del 30/12/1997 prot. n. 192. Tale documento si riporta integralmente nell'Allegato n. 3.

In data 09/06/2010 con prot. n. 007943, la sig. ██████████ a, per la struttura in procedimento, inoltra una richiesta al fine di autorizzare "la realizzazione di opere precarie per l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario-funzionale", allegando copie del progetto, con relazione tecnico-descrittiva e visura catastale. Tale richiesta viene approvata in data 23/06/2010 a firma del funzionario responsabile dell'U.T.C., ██████████ p, il quale rilascia l'Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010 per l'esecuzione dei lavori di "Adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario-funzionale" per il fabbricato oggetto del presente procedimento. Tale documento si riporta integralmente nell'Allegato n. 3.

Non sono intervenuti altri titoli abilitativi diversi successivi all'Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Dai sopralluoghi effettuati il locale corrisponde per lo più a quanto riportato all'interno dei grafici dei due documenti prima descritti, a meno di alcune discordanze che di seguito si riportano:

1. Una tettoia posta nella corte centrale all'aperto;
2. Un locale adibito ad ufficio;
3. La realizzazione di un nuovo vano (presente all'interno della planimetria catastale).

Di seguito si riporta a confronto l'elaborato grafico presente all'interno della richiesta effettuata dalla signora ████████ nel 2010, a cui ha dato seguito l'Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010 (ultimo titolo abilitativo concesso), Figura 17, la planimetria contenente le difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo del 25 febbraio 2019 Figura 18, e la planimetria presente all'ufficio del catasto Figura 19.

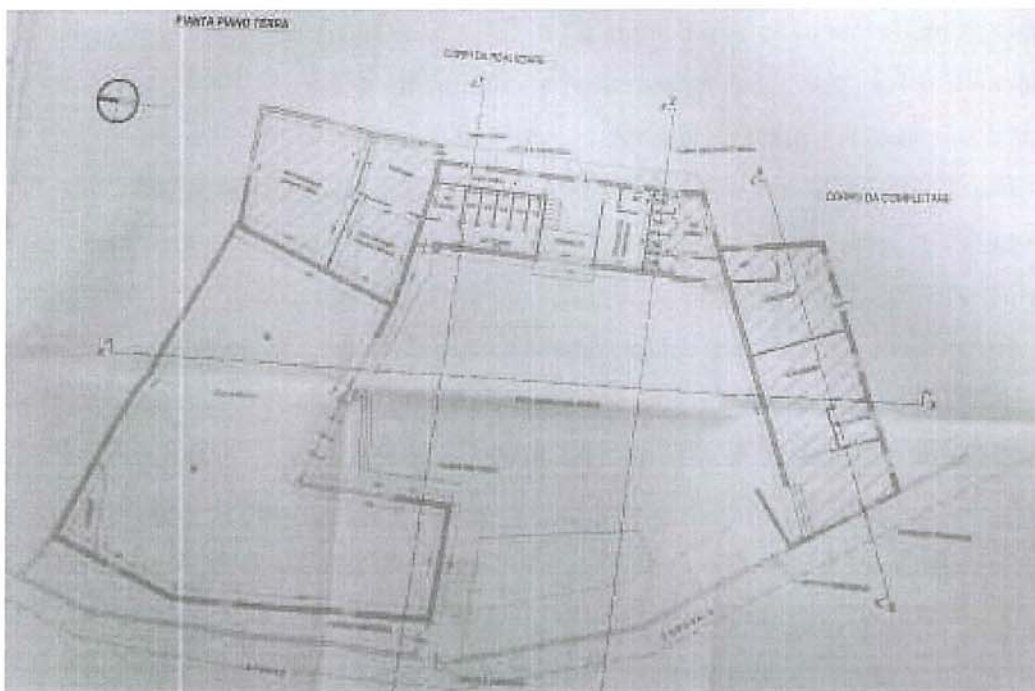


Figura 17 Stralcio planimetria autorizzazione n. 56/2010



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Opera

LOTTO N.2: Locale ubicato in Sapri in Località Verdesca, snc, piano terra; composto da nove ambienti, da un corpo bagni uomini, un corpo bagni donna e due locali bagni, con annesso giardino, confina a Nord/Est con l'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED] (particella 360); a Sud/Ovest con l'unità immobiliare di proprietà del sig.ra [REDACTED] ed usufruttuario [REDACTED] (particella 384); ad Sud/Est con l'unità immobiliare di proprietà del sig.ra [REDACTED] ed usufruttuario [REDACTED] (particella 380); ad Ovest con strada comunale Verdesca.; è riportato nel C.F. del Comune di Sapri al foglio 3, p.lla 1235, sub 1.

Tale locale ricade in zona agricola del Comune di Sapri.

PREZZO BASE D'ASTA euro € 267.566,40 (Euro duecentosessantasettemilacinquecentosessantasei/40).

Entrambi gli immobili sono stati pignorati per intero, ovvero per la quota di 1/1.

QUESITO G:

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto

Ing. Marianna Sabella

Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)

Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)

Tel. 342 54 25 852

riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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".

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

– diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

– eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

– stato di conservazione dell'immobile;

– oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

G – Valore del bene e costi

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della

valutazione, ovvero Market Comparison Approach e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo procedimento di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato sulla base del confronto con i prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, nonché informazioni reperite presso le varie agenzie immobiliari presenti nella zona (Tecnocasa e Gabetti).

Il secondo criterio scelto è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il quale periodicamente monitora la compravendita sull'intero territorio italiano suddividendo i dati raccolti per aree geografiche.

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda un complesso di beni presenti nel Comune di Sapri i quali sono stati suddivisi in due lotti.

Il primo lotto comprende una abitazione (con superficie commerciale pari a 119 m²) posta al primo piano di un edificio residenziale a tre piani, con un locale deposito (con superficie commerciale pari a 119 m²) posta al piano terra dello stesso edificio.

Per la descrizione dettagliata degli immobili si rimanda ai paragrafi precedenti.

Lotto n°2:

Il secondo lotto comprende un locale monopiano (con superficie commerciale pari a 708 m²) sito in località Verdesca, snc. Per la descrizione dettagliata degli stessi e per i riferimenti alla conformità urbanistica, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dei beni ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Indice

Market Comparison Approach

Le unità immobiliari presenti sul mercato immobiliare utilizzate per la comparazione sono:

- Immobile A; ubicato in Sapri via Lunga M...
- Immobile B; ubicato in Sapri via Lunga M...
- Immobile C; ubicato in Sapri via Lunga M...

In Allegato n. 4 si riportano le relative schede di compravendita degli immobili sopra riportati.

Di seguito si riportano i parametri di stima maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato, questi sono il prezzo di compravendita espresso in euro, la data misurata in mesi retrospettivamente a partire dal momento in cui si effettua la stima, le superfici misurate in m² e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, espresso attraverso una scala di punteggi così articolata: 1 pessimo, 2 mediocre, 3 discreto, 4 buono, 5 ottimo. Altre caratteristiche che incidono sul valore, come numero dei servizi, età dell'edificio, panoramicità, impianti tecnologici, ecc. non vengono prese in considerazione poiché il campione stimativo presenta parità di condizioni per dette caratteristiche.

Di seguito vengono valutati i vari prezzi marginali ovvero i prezzi relativi ad una caratteristica immobiliare capaci di esprimere la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica del bene che si sta considerando.

Tabelle I Caratteristiche degli immobili utilizzati per la comparazione

Prezzo e caratteristiche	Unità	A	B	C
Prezzo		169,000	180,000	195,000
Data	0	3	2	2
Superficie utile interna	119	135	120	100
Manutenzione	4	5	4	4

Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stato valutato attraverso una rivalutazione al momento attuale dei prezzi rilevati attraverso le indagini di mercato.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato dell'appartamento con annessa cantina, ubicato negli adeggi (Euro centosettantamilasettecentodieci/76); il prezzo a base d'asta proposto per il lotto n. 1, decurtato degli adeguamenti da effettuare sui beni è (Euro centoquarantacinquemilazeronovantasette/35).

Lotto n. 2

Per quanto concerne il locale facente parte del Lotto n. 2 si è proceduto attraverso una stima sintetica del valore di mercato, poiché in zona e nel periodo non si sono reperiti compravendite di immobili con caratteristiche analoghe. Si è proceduto quindi al reperimento delle quotazioni a m² dalle agenzie immobiliari presenti (Tecnocasa e Gabetti) nonché dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2018.

In base alle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona risulta che il valore di riferimento per tale zona è pari a 500 €/m².

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2018, la zona in esame ricade in fascia R1 (zona extra urbana). Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati nel prospetto di Figura 21.



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

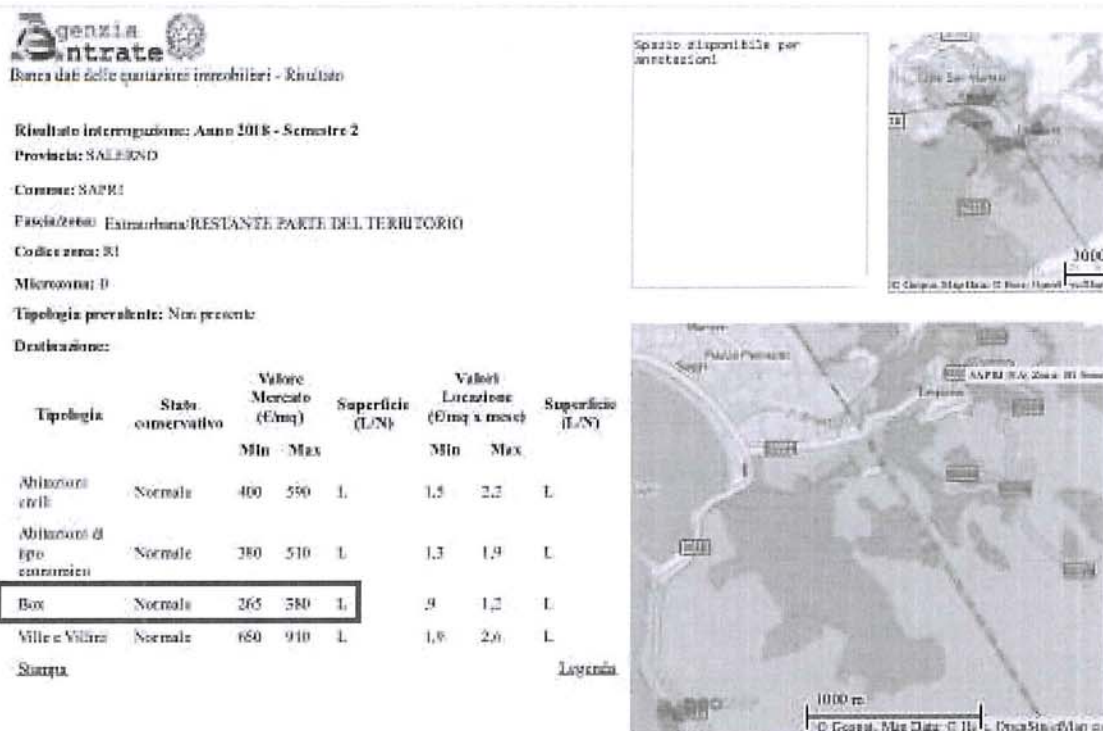


Figura 21 Classificazione delle zone secondo l'OMI_Locale

Si stabilisce, come quotazione al m² per il locale il valore di 360 €/m².

Si procede al calcolo dei coefficienti di merito.

Tabella V – Coefficienti di merito locale

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terra o rialzato - senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	nuova costruzione	10%
Luminosità	soleggiatura presente in buona parte della giornata	5%
Esposizione e vista	esterna panoramica	10%
Edificio	1-20 anni	0%
Riscaldamento	assente	-5%

Da cui il coefficiente di merito è pari a + 10%.

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato locale = 708 m² x 360 €/m² x 10% = 280,368.00 €



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

Pertanto, considerato che la struttura, nelle sue possibilità di utilizzo, è perfettamente compatibile con la categoria originaria D/3 ed in relazione agli effettivi valori di mercato nelle transazioni immobiliari, si ritiene opportuno proporre una rivalutazione del valore di mercato che, considerato l'attuale valore catastale dell'immobile, può essere stimata complessivamente in un incremento del 20% del valore di mercato stabilito precedentemente e pertanto si ottiene un valore di mercato di 336.441,60 €.

Con riferimento, invece, alle quotazioni di mercato derivate dalle informazioni reperite presso gli addetti del settore immobiliare, il valore di mercato risulta essere pari a: 354.000,00 €.

I due metodi su enunciati fanno scaturire valori di mercato assolutamente confrontabili, (336.441,60 € - 354.000,00 €), ciò rende possibile la determinazione del valore del bene pari a 317.184,00 €.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del Lotto n. 2 prima definito, ubicato in località Verdesca in Sapri è il seguente: **317.184,00 €**. (Euro trecentodiciassettemilacentottantatquattro/00).

Rispetto al risultato raggiunto si applica una riduzione pari al 15%, per cui si propone un prezzo a base d'asta pari a: **269.606,40 €** (Euro duecentosessantannovemilaseicentosei/40)

Adeguamenti del valore di mercato

Gli adeguamenti da computare, stante la presenza di alcune difformità riscontrate riguardano principalmente i costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi così come da progetto autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n° 177/2000 e Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010. Questi, comprensivi dei costi per una CILA, delle relative spese tecniche e per la variazione della categoria catastale, così da renderla conforme alla reale natura dell'immobile ed all'ultima Autorizzazione rilasciata, si stimano nell'ordine di € 2.400.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del lotto n. 2 comprensivo del locale ubicato in località Verdesca in Sapri, decurtato degli adeguamenti da effettuare sui beni è di **314.784,00 €** (Euro trecentoquattordicimilasettecentoottantaquattro/00); il



Ing. Marianna Sabella
Via Napoli, 59 85042 Lagonegro (PZ)
Viale Augusto, 115 80125 Napoli (NA)
Tel. 342 54 25 852

prezzo a base d'asta proposto per il lotto n. 2, decurtato degli adeguamenti da effettuare sui beni è di **267.566,40 €** (Euro duecentosessantasettemilacinquecentosessantasei/40).

CONCLUSIONI

Secondo le valutazioni della sottoscritta, il valore dei beni oggetto del pignoramento, che rappresenta il più probabile prezzo per il quale un immobile verrebbe liberamente venduto in un mercato reale, e tenendo conto delle circostanze relative ad un procedimento di esecuzione immobiliare e degli adeguamenti da effettuare, risulta essere pari a:

Prezzo di mercato

Lotto n. 2 € 314.784,00

Prezzo a base d'asta

Lotto n. 2: € 267.566,40

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, nei tempi richiesti, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, e rassegno la presente relazione, composta da quarantaquattro pagine, da ventuno figure e cinque tabelle, integrata da cinque allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lagonegro, 14 giugno 2019

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella

