

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Signor Giudice Dott. Aniello Maria De Piano

Oggetto: Procedura Esecutiva n. R.G.E. 26/2019 - Relazione del C.T.U. -
promossa da: **Intesa Sanpaolo Group Services Soc. Cons. per azioni**
contro:

PREMESSO

Che il sottoscritto ing. Pietro Mangieri nato a Polla (SA) il 23/04/1972, C.F. MNG PTR 72D23 G793K con studio in Salerno alla via San Leonardo 120 Traversa Migliaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 3878, in data 14.02.2022 accettava l'incarico conferito, quale esperto estimatore della procedura in oggetto.

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti che gli sono stati posti, il sottoscritto rende la presente relazione.

1. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione risulta costituita dalla **relazione notarile** comprensiva dell'accertamento dell'intestazione catastale, la provenienza nel ventennio.

Inoltre, vi è l'assenza del **certificato di stato civile** dell'esecutato.

Pertanto, in forza dei quesiti, ho provveduto all'acquisizione del **certificato di stato civile e certificato di matrimonio** (*vedi allegato n.1*), che mi sono stati resi a mezzo Pec dal Comune di Lagonegro (PZ).

L'immobile oggetto di causa, è stato acquisito dai coniugi, con atto di compravendita per diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, in data **23/12/2009**; in pari data, è stato contratto il mutuo fondiario.

QUESITO 1)

Identificare precisamente i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

come da nota di trascrizione estratto dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza (*vedi allegato n.2*), dei seguenti immobili oggetto di pignoramento, individuati in catasto del comune di LAGONEGRO (PZ):

- NCU foglio n.58 particella n.164 sub. n.19 VIALE CRISTOFORO COLOMBO, Piano T-5 Interno n.9 cat. A/2 cl.3 vani 6 rendita Euro 371.85;

Si evidenzia che l'unità immobiliare è dotata di un piccolo locale termico di circa 1,8mq al piano terra (*vedi allegato n.3 e n.5.*),

QUESITO 2)

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

1. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, rappresentata da un'abitazione sottotetto, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19;

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Lagonegro (PZ), sopra descritto, sono di titolarità dei sig.ri:

con atto di compravendita rogato dal Notaio GUERRIERO NICOLA in data 23/12/2009 rep. n. 48207/13361, trascritto presso la conservatoria di POTENZA in data 30/12/2009 Registro Generale n. 22157 – Registro Particolare n.

16554 (vedi allegato n.3).

Origine dei beni sopra descritti:

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, rappresentata da un'abitazione sottotetto, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19, è stata interessata dal seguente titolo edilizio:

1. Concessione Edilizia in SANATORIA n. 043/2007 del 03/01/2008, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i. (vedi allegato n.4);

Ai fini della messa in vendita, si ritiene sulla base delle caratteristiche e dell'ubicazione dei beni pignorati, opportuno formare **un unico lotto**.

LOTTO N.1:

un'abitazione sottotetto mansardata, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19;

L'appartamento, ubicato al quinto piano/sottotetto di un fabbricato condominiale, confina con proprietà X e Vano Scala salvo altri.

Il fabbricato condominiale, ha accesso diretto con la strada comunale "VIALE CRISTOFORO COLOMBO".

L'unità immobiliare è dotata di un piccolo locale termico di circa 1,8mq al piano terra.

QUESITO 3)

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Come rappresentato al quesito 2), è stato individuato un unico lotto per la

vendita che di seguito si descrive, sottolineando che sarà rappresentato lo stato riscontrato in sede di sopralluogo, confrontandolo con quello assentito.

LOTTO N.1

Abitazione sottotetto mansardata, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19;

L'appartamento, ubicato al quinto piano/sottotetto di un fabbricato

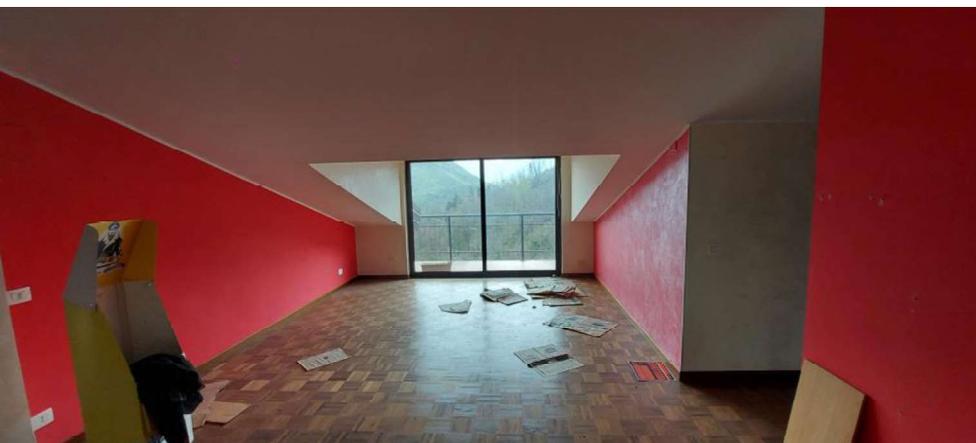


condominiale.

Il fabbricato condominiale, ha accesso diretto con la strada comunale "VIALE CRISTOFORO COLOMBO", attraverso un ponticello pavimentato e protetto con ringhiere in ferro.

Struttura portante in c.a., copertura falda inclinata in latero-cemento e tamponature in blocchi laterizio. Le finiture sono di tipo civile. All'appartamento posto al quinto piano, si accede attraverso una scala interna condominiale; il palazzo è privo di ascensore. Varcato l'ingresso, troviamo una stanza destinata a soggiorno

foto n.1



e pranzo (foto 1), dotata di un'ampia vetrata che da l'accesso al balcone (foto 2).

Attraverso un disimpegno (foto 3) si accede alla cucina (foto 4), al bagno (foto 5) ed alle tre camere da letto (foto 6 – 7 – 8).



foto n.2

foto n.3



foto n.4



foto n.6

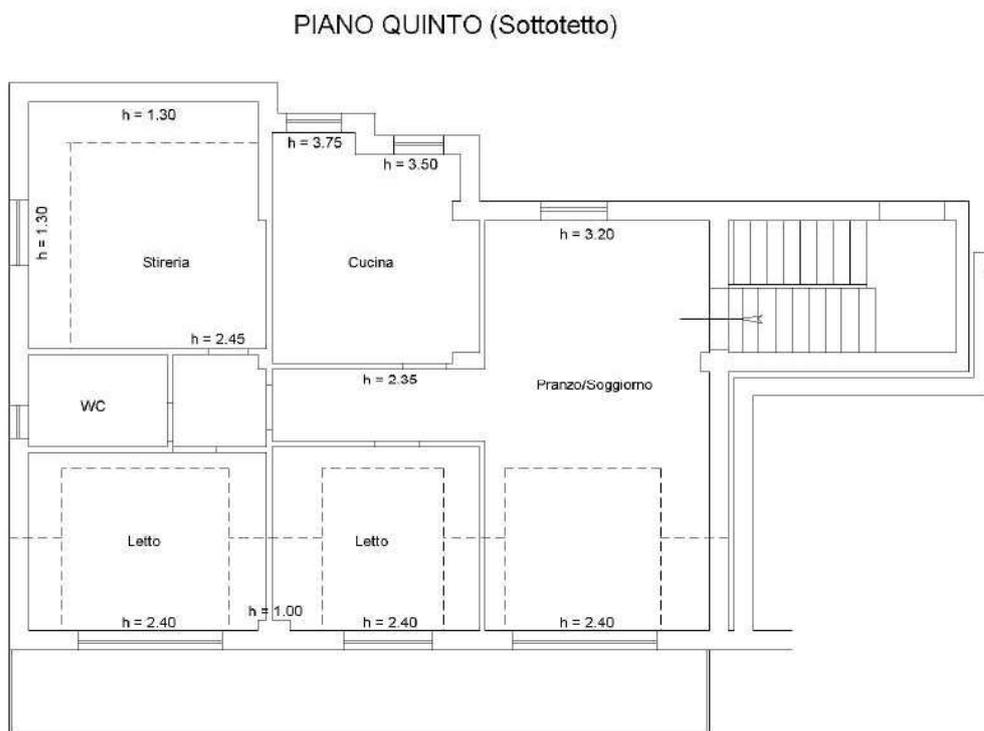


foto n.5

foto n.7

Come mostrato dalla documentazione fotografica, l'appartamento è del tipo mansardato con altezza massima al colmo pari circa 3,50 mt e alla gronda altezza minima pari a 1,00 mt.

La presenza dei grandi abbaini, rende fruibile la maggior parte della superficie calpestabile, infatti, come *foto n.8* è riportato nella planimetria (foto 9), le tre stanze poste sul lato SUD, presentano per la maggior parte del fronte



lato gronda, un'altezza paria 2,40 mt. L'unità immobiliare è dotata di un piccolo locale termico di circa 1,8mq al piano terra.

foto n.9

QUESITO 4)

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

Appartamento sito in LAGONEGRO (PZ) VIALE CRISTOFORO COLOMBO n.77 distinto al NCU foglio n.58 particella n.164 sub. n.19, Piano T-5 Interno n.9 cat. A/2 cl.3 vani 6 rendita Euro 371.85

Allo stato, rispetto ai dati riportati nel pignoramento, non vi sono state variazioni in riferimento ai dati catastali.

QUESITO 5)

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO N.1

Abitazione sottotetto mansardata, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19;

L'appartamento, ubicato al quinto piano/sottotetto accessibile attraverso una scala interna condominiale e privo di ascensore, è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale, confina con proprietà X e Vano Scala salvo altri.

L'unità immobiliare è dotata di un piccolo locale termico di circa 1,8mq al piano terra.

Il fabbricato condominiale, ha accesso diretto con la strada comunale "VIALE CRISTOFORO COLOMBO".

Gli immobili pignorati, non presentano ne difformità urbanistiche ne difformità catastali;

PREZZO BASE euro € 55.693,14.

QUESITO 6)

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, rappresentata da un'abitazione sottotetto, ubicata nel fabbricato sito in LAGONEGRO (PZ) al VIALE CRISTOFORO COLOMBO, distinta in catasto foglio n.58 particella n.164 sub. n.19, è stata interessata dal seguente titolo edilizio:

1. Concessione Edilizia in SANATORIA n. 043/2007 del 03/01/2008, ai sensi del'art. 31 della Legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i. (*vedi allegato n.4*);

Rispetto al titolo edilizio sopra riportato, il fabbricato risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'analisi della documentazione catastale si evince che le planimetrie sono conformi rispetto all'attuale stato dei luoghi (*vedi allegato n.5*).

QUESITO 7)

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

All'atto del sopralluogo, non vi era nessun occupante nell'immobile pignorato tant'è che si è dovuto richiedere l'intervento del fabbro, al fine di accedere allo stesso.

QUESITO 8)

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

1. **Atto di compravendita** rogato dal Notaio GUERRIERO NICOLA in

data 23/12/2009 rep. n. 48207/13361, trascritto presso la conservatoria di POTENZA in data 30/12/2009 Registro Generale n. 22157 – Registro Particolare n. 16554 (*vedi allegato n.7*)

2. **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta ai RR.II. di POTENZA in data 30/12/2009 - Registro Generale 22158 Registro Particolare 3055 atto notarile pubblico per notar GUERRIERO NICOLA in Lauria (PZ) del 23/12/2009 rep. n. 48208/13362, mutuo per la somma di € 92.000,00 (novantaduemila/00) ipoteca gravante sul bene di € 184.000,00 (centottantaquattromila/00), a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A., con sede in NAPOLI (NA), C.F. 04485191219 e gravante sui beni in LAGONEGRO (PZ) VIALE CRISTOFORO COLOMBO n.77 distinto al NCU foglio n.58 particella n.164 sub. n.19 (*vedi allegato n.8*)
3. **Verbale di Pignoramento Immobili nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta ai RR.II. di Potenza in data 08/04/2019 - Registro Generale 5171 Registro Particolare 4057 ATTO GIUDIZIARIO pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO del 12/03/2019 rep. n. 349, a favore di ISP OBG S.R.L., con sede in MILANO (MI), C.F. 05936010965 e contro gravante sui beni in LAGONEGRO (PZ) VIALE CRISTOFORO COLOMBO n.77 distinto al NCU foglio n.58 particella n.164 sub. n.19 (*vedi allegato n.9*).
-

QUESITO 9)

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10)

Verifica l'esistenza di pesi o Oneri di altro tipo.

Dalle visure storiche (*vedi allegati n.10*), e dalla certificazione (*vedi allegato n.11*), rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Lagonegro, sui beni oggetto di pignoramento, non si evince la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO 11)

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il Fabbricato oggetto di pignoramento, le spese ordinarie sono quelle tipiche di un'abitazione che si trova in uno stato manutentivo ottimale.

QUESITO 12)

Procede alla valutazione dei beni.

La stima viene condotta col metodo del confronto sulla base di recenti transazioni note. La valutazione di seguito muove dalla posizione in cui ricade l'area e dello stato in cui versa l'immobile. Per i fabbricati, il valore unitario di riferimento è stato dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai parametri medi della tipologia "Abitazioni civili", utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi del valore di riferimento;

I riferimento ai fabbricati, per la determinazione della superficie commerciale, si premette la metodologia adottata per la individuazione: (dati

estrapolati da “ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL’OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE” cap. 2 e 3 fornito dall’Agenzia del Territorio)

Cap.2) Superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un edificio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Criteri di misurazione:

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma:

- *vani principali e accessori diretti;*
- *Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare;*
- *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare*

Omogeneizzazione

- ***Superficie scoperta a giardino e similare è calcolata***
 1. *al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
 2. *al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- **Balconi, terrazzi e similari**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):*
 - *nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;*
 - *nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25;*
- *qualora le pertinenze **non** siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:*
 - *nella misura del 15% della superficie fino a 25mq;*
 - *nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;*

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze esclusive accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

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

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Tanto premesso nel caso in esame abbiamo:

STIMA LOTTO

Fabbricato sito in Lagonegro (PZ) in catasto foglio n.58 particella n.164
sub. n.19 VIALE CRISTOFORO COLOMBO, Piano T-5 Interno n.9

• **Superficie Commerciale ABITAZIONE =**

Superficie Lorda = 125,50 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = 20,00 mq x 0,30 = 6,00 mq

Superficie Commerciale = 125,50 + 6,00 = **131,50 mq**

coefficienti correttivi del valore di riferimento:

Mansarda	con requisiti abitativi e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0.80
Piano	Ultimo senza ascensore	0.70
Esposizione	Esterna Panoramica	1.10
Affaccio	Su strada	1.00
Luminosità	Luminoso	1.05
Vetustà	> 40 anni stato conservazione normale	1.00
Finitura	Normale	0.90
Conservazione immobile	Normale	1.00
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Locazione	Libero	1.00
Stabile	Nella media della zona	1.00
Parcheggio	Normale	1.00
Traffico	Via silenziosa	1.05
Zona	Nella media della zona	1.00
Coefficiente correttivo		0.6417

Il valore unitario di riferimento per l'abitazione (ABITAZIONI CIVILI - **VALORE MEDIO** (vedi allegato n.12) è pari ad € 660,00/mq

Nella stima, per le esigue dimensioni e caratteristiche, non si è tenuto conto del piccolo locale a piano terra, destinato a centrale termica.

STIMA LOTTO = mq 131,50 x € 660,00 x 0,6417 = € 55.693,14

VALORE DI STIMA LOTTO

€ 55.693,14 (diconsi euro)

CINQUANTACINQUEMILASEICENTONOVANTATRE/14

QUESITO 13)

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

Allegati:

- 1. Allegato dal n.1 al n.12.come sopra richiamati;*
- 2. Verbali di sopralluogo del 08/04/2022 e del 22/04/2022;*
- 3. Documentazione fotografica*
- 4. Richiesta di liquidazione competenze + rimborso spese;*
- 5. Prova dell'avvenuta trasmissione della perizia al debitore ed ai creditori precedenti;*

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

SALERNO, li 21/03/2023

Il C.T.U

(ing. Pietro Mangieri)