

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA

PROCEDIMENTO N. 62/2008 R.G. Esec.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione



INDICE

ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
QUESITO n. 1:	4
QUESITO n. 2:	5
QUESITO n. 3:	8
QUESITO n. 4:	8
QUESITO n. 5:	11
QUESITO n. 6:	11
QUESITO N. 7:	14
QUESITO n. 8:	15
QUESITO n. 9:	16
QUESITO n. 10:	18
QUESITO n. 11:	19
QUESITO n. 12:	19
QUESITO n. 13:	19
QUESITO n. 14:	20
QUESITO n. 15:	20
QUESITO n. 16:	20





ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1 Documentazione acquisita dai vari Uffici
- Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con documentazione catastale e comunale
- Allegato n.3 Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 Descrizione sintetica del lotto sua occupazione e prezzo di stima attribuito
- Allegato n. 5 Relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)
- Allegato n. 6 Check list dei controlli di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. e identificativi catastali dei beni periziati



RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO n. 1:

Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Beni pignorati

Intera proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Padula con entrostanti due fabbricati attigui per civile abitazione, della superficie catastale di are 60 e centiare 12, confinante con strada vicinale, proprietà Petrizzo Stefano, proprietà Videtta Giuseppe. Il tutto riportato nel NCT del Comune di Padula al foglio 31, p.lla 275, di are 60.12, con qualità seminativo arborato.

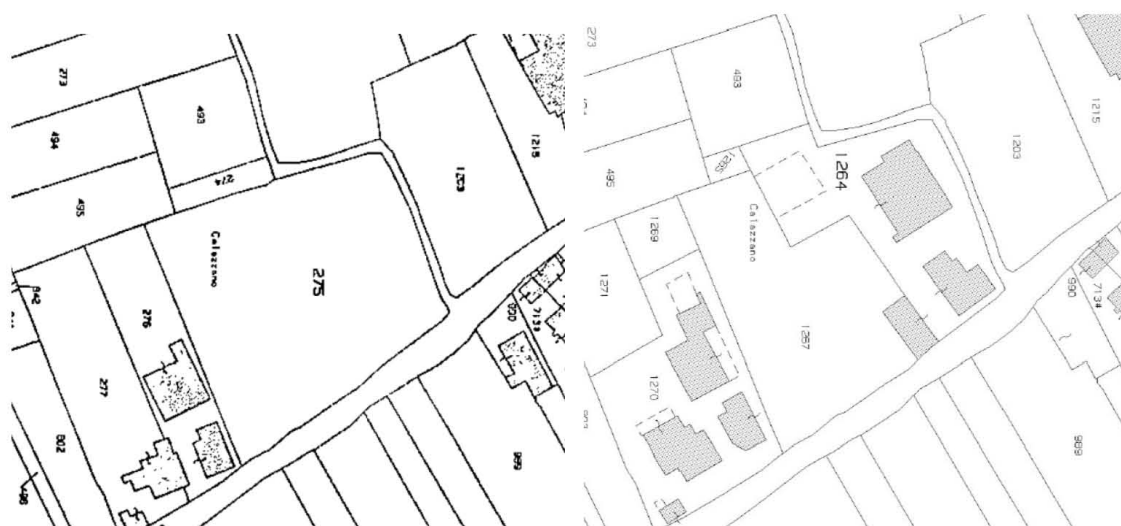


Figura 1 – Raffronto mappa 2010 e 2025

I dati catastali riportati nel pignoramento **NON** corrispondono con quelli riportati dalla documentazione acquisita, poiché in data 26/02/2010 sono intervenute le seguenti variazioni catastali del terreno identificato con la particella 275:

- Soppressione della particella 275 che ha generato la particella 1267 e 1266 e soppressione di quest'ultima e della particella 274.
- Costituzione della particella 1264 e della particella 1265.



In figura n. 1 si riporta il confronto tra l'estratto di mappa censuaria, presente nel Certificato Notarile e l'estratto di mappa aggiornato.

L'analisi delle variazioni catastali viene riportato in risposta al quesito n. 6.

Formazione dei lotti e confini

Al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di UN LOTTO UNICO così costituito:

Piena proprietà dei beni presenti nel Comune di Padula (SA), alla Via Drappo, censiti in catasto alla particella 1264 sub. 2 e sub. 1 e p.lla 1267 (ex p.lla 275) del foglio 31, di are 60 ca 12; confinante a Nord-Est con strada comunale, a Sud-Est con part. 1270, a Sud-Ovest con stessa proprietà salvo altri. Fanno parte del Lotto un fabbricato adibito a civile abitazione ed a uso agricolo (sub.2), e tre manufatti abusivi da demolire: un capannone industriale con stalla adiacente (sub.4 e sub.5) e un deposito agricolo (sub.3).



Figura 2 – Identificazione dei confini

QUESITO n. 2:

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa



sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione dei luoghi

I beni oggetto del presente procedimento sono ubicati nel Comune di Padula alla Via Drappo. Attualmente l'ex particella 275 si presenta costituita dalla particella 1264 e 1267. Al fine di ricostruire esattamente la particella pignorata, alla particella 1264 va detratto il sub. 6 di 186 mq. Sulla particella insistono quattro fabbricati, di cui uno adibito a civile abitazione ed agricolo, un deposito agricolo ed un capannone industriale con stalla adiacente.

La tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera rilevata nella precedente C.T.U. è stata demolita.

L'area in cui sono ubicati i beni ricade nella zona periferica del Comune di Padula, a ridosso della Via Nazionale. Viene classificata "E3" dal P.R.G. del Comune, ovvero *aree destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati, alle zone produttive e di tipo industriale - artigianale, commerciali e turistiche.*

Tale zona risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali più vicine sono presenti sulla Via Nazionale.



Figura 3 – Indicazione dei beni_fonte google maps

La particella presenta giacitura in piano ed è dotata di due accessi localizzati sulla strada, i fabbricati insistenti su terreno sono costituiti da un fabbricato su due livelli con annesso sottotetto, un deposito agricolo in mattoni e un capannone con stalla adiacente.



Il primo fabbricato, destinato a civile abitazione, presenta tre accessi due localizzati sul lato Sud dell'edificio, e un altro localizzato sul lato Ovest. All'interno presenta un ampio salone al piano terra, dal quale poi attraverso un disimpegno si accede alla cucina e di lì alla restanti camere del piano. Il collegamento con il piano superiore è reso possibile dal vano scala il quale si presenta allo stato grezzo e dove sono visibili gli elementi portanti con i mattoni in cotto senza intonaco.

Il primo piano è costituito da due unità separate e con accessi indipendenti.

La prima unità, con accesso diretto dal vano scala interno, è costituita da un unico ambiente senza pareti divisorie interne, in cattivo stato di conservazione, ed è utilizzato come deposito di vario materiale. La seconda unità ha, invece, un accesso esterno, al quale si giunge attraverso una scala che sfocia in un ampio terrazzo, nel complesso si trova in buono stato di conservazione e presenta finiture medie non di recente realizzazione. Quest'unità è divisa in quattro camere, una delle quali è adibita ad ufficio. In questa unità non sono presenti i servizi igienici. Al sottotetto si accede attraverso la scala interna, e si presenta come un unico ambiente, allo stato grezzo e in cattivo stato di conservazione, la copertura presenta una struttura con orditura in legno, ricoperta da un manto di tegole a vista.

Tale bene non presenta rifiniture o pregi di particolare rilevanza.

(Figura 1 e 13 Allegato fotografico).

Il deposito agricolo si sviluppa su un solo livello, con copertura a doppia falda poggiate su di una struttura in legno. Il fabbricato è composto, nel complesso, da quattro vani di cui solo due comunicanti, con tre ingressi localizzati sulla facciata nord ed un ingresso sul lato ovest. È utilizzato come deposito di macchine agricole, utensili ed attrezzature di vario genere e comunque legate all'attività agricola, e presenta finiture tipiche di un deposito agricolo. Nel complesso si trova in uno stato di conservazione mediocre. Tale fabbricato è privo di titolo.

(Figura 20 e 24 Allegato fotografico).

Il capannone con stalla adiacente è costituito da un capannone industriale in cemento con annessa costruzione adiacente in cemento e mattoni.

Il fabbricato è attualmente utilizzato come deposito di materiale, E' dotato di due ingressi, di cui uno posteriore, al quale si accede attraverso una strada laterale. All'interno è presente un piccolo vano dotato di una piccola finestra aperta sull'interno



del capannone. La stalla è realizzata in adiacenza al capannone ed è dotata di due ingressi. Anche in questo caso il fabbricato si presenta privo di titolo abilitativo e con volumetria eccedente il massimo consentito dal vigente PRG.

(Figura 25 e 28 Allegato fotografico).

QUESITO n. 3:

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Si rimanda al quesito successivo.

QUESITO n. 4:

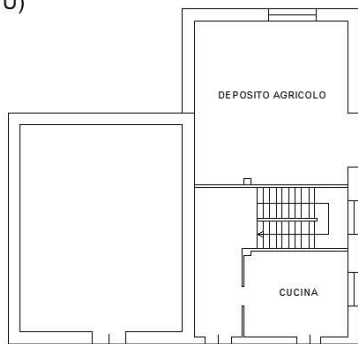
Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula circa la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione). A tal riguardo il Comune di Padula non ha trasmesso nessun titolo autorizzativo. Di contro, dalla relazione del precedente CTU è stato possibile reperire, relativamente al sub.2, la concessione del 4 maggio 1977, rilasciata dal Comune di Padula "per eseguire lavori di riattamento ed ampliamento di fabbricato rurale". L'immobile è stato però realizzato in parziale difformità rispetto all'autorizzazione appena citata. In figura n. 4 si riporta il confronto tra lo stato di fatto

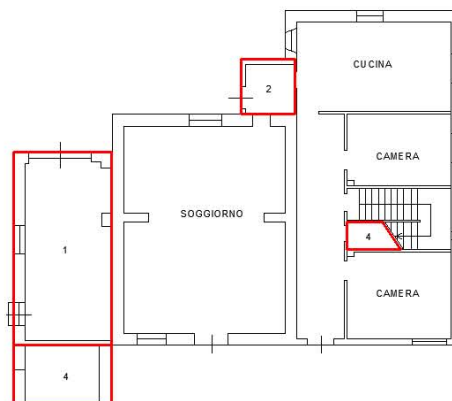


(rilevato dalla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato) e lo stato di progetto relativo alla concessione del 4/05/1977 (rilevato dalla relazione del precedente CTU).

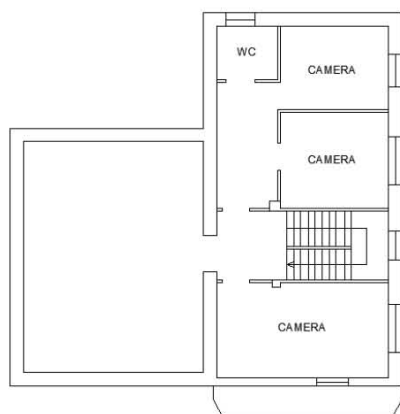
STATO DI PROGETTO concessione del 4 maggio 1977,
rilasciata dal Comune di Padula (fonte relazione
precedente CTU)
Piano Terra



STATO DI FATTO (rilievo del 25.11.2024)
Piano Terra



STATO DI PROGETTO (relazione precedente CTU)
Piano Primo



STATO DI PROGETTO (rilievo del 25.11.2024)
Piano Primo

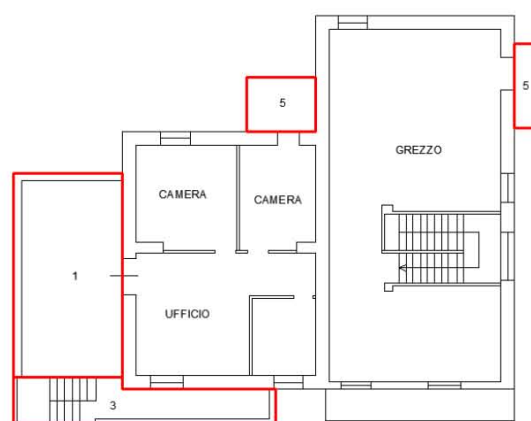


Figura 4 – Confronto stato dei luoghi sub.2

Dal confronto riportato in figura è possibile rilevare le seguenti difformità:

1. realizzazione di un locale al piano terra lato sud-ovest in adiacenza all'originario fabbricato con terrazzo sovrastante;
2. realizzazione di un secondo locale sul lato nord in adiacenza all'originario fabbricato con terrazzo sovrastante;
3. realizzazione di una rampa di scale esterna per accedere al terrazzo;
4. realizzazione nel vano sottoscala di un wc;
5. realizzazione di n.2 balconi non presenti nel progetto approvato;
6. modifica dei prospetti esterni,
7. diversa distribuzione degli spazi interni;



8. diversa destinazione d'uso degli ambienti con restante parte del primo piano ancora allo stato grezzo.

Pertanto, gli interventi eseguiti sono in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 34 del T.U.E. con relative modifiche del salva casa). Tali difformità, secondo il medesimo articolo, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso (comma 1). Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (comma 2).

Per quanto riguarda il fabbricato in esame, tale eventualità (demolizione non pregiudizievole rispetto al fabbricato eseguito in conformità) dovrà essere valutata in una seconda fase ed in base ad indagini diagnostiche con prove strumentali in opera da parte dell'ente preposto, e per questo, in questa prima fase di analisi, si possano applicare le disposizioni di cui all'art.34 comma 2.

Pertanto si ha:

- sanzione in base alla L.392 del 1978 - 23.250,00 euro;
- ripristino della destinazione d'uso degli ambienti ed ultimazione piano primo – 14.000,00 euro.

Per i restanti fabbricati (sub. 3, sub. 4 e sub.5) l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula non possiede alcun titolo abilitativo. Questo viene confermato anche dalla relazione del precedente CTU. Inoltre, dal progetto relativo *“all'esecuzione dei lavori di riattamento ed ampliamento di un fabbricato rurale”* prima citato, non vengono menzionati altri fabbricati relativamente al calcolo delle possibili volumetrie da realizzare. In altre parole la volumetria di eventuali (altri) fabbricati esistenti, alla data di presentazione del progetto, avrebbe dovuto essere quantificata dal tecnico e scomputata rispetto alla volumetria da realizzare. Pertanto, si presume che gli stessi siano stati edificati successivamente ed in assenza di titolo.



Inoltre, non è possibile procedere alla sanatoria di tali fabbricati dal momento che la volumetria consentita dallo strumento urbanistico vigente è stata già utilizzata per il sub. 2. Nello specifico le volumetrie consentite per la zona "E3" dal P.R.G. del Comune di Padula sono:

Indice di fabbricabilità residenziale 0.05 mc/mq;

Indice di fabbricabilità agricolo 0.10 mc/mq.

Considerando che l'originaria p.lla 275, pignorata (e soppressa) dall'esecutata successivamente al pignoramento, aveva estensione totale di 6.012 mq, si desume che le volumetrie consentite sono le seguenti:

residenziale 300,6 mc;

agricola 601,20 mc.

Il volume del solo edificio distinto al sub.2 è pari a 1.074 mc. Quindi la volumetria realizzata per tale fabbricato è già eccedente, rispetto a quella consentita, di 172,20 mc.

Pertanto i fabbricati censiti ai sub. 3, 4 e 5 sono da demolire.

Tale demolizione comporterà la demolizione totale del capannone industriale, della stalle, delle tettoie che completano tali edifici, la demolizione del massetto continuo in calcestruzzo e la fornitura, la stesa e la modellatura del terreno vegetale. Tali lavorazioni possono essere computate per un costo di 89.400,00 euro.

Pertanto si ha:

Totale sanzione per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire e ripristino destinazione d'uso e locali piano primo. 37.250,00 euro.

Totale demolizione 89.400,00 euro

QUESITO n. 5:

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

La zona dove sono ubicati i beni ricade nella zona periferica del Comune di Padula, a ridosso della Via Nazionale. Viene classificata "E3" dal P.R.G. del Comune, ovvero *aree destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati, alle zone produttive e di tipo industriale - artigianale, commerciali e turistiche.* (cfr. Allegato n. 1).

QUESITO n. 6:

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli



Tabella I – elenco immobili Foglio 31, p.lla 1264

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
○	F	Proprieta' per 1/1	PADULA(SA) VIA DRAPPO n. SNC Piano T-1 - 2	31	1264	2	Cat.A/3	01	25 vani	Euro: 1420,26
○	F	Proprieta' per 1/1	PADULA(SA) VIA DRAPPO n. SNC Piano T	31	1264	3	Cat.C/2	05	139 m ²	Euro: 272,79
○	F	Proprieta' per 1/1	PADULA(SA) VIA DRAPPO n. SNC Piano T	31	1264	4	Cat.C/6	08	449 m ²	Euro: 1043,50
○	F	Proprieta' per 1/1	PADULA(SA) VIA DRAPPO n. SNC Piano T	31	1264	5	Cat.C/2	05	186 m ²	Euro: 365,03
○	F	Proprieta' per 1/1	PADULA(SA) VIA DRAPPO n. SNC Piano T	31	1264	6	Cat.F/1		186 m ²	Euro:

L'accatastamento degli immobili ricadenti sulla p.lla 1264 con la contestuale divisione in subalterni è stata eseguita dal precedente CTU. Lo stesso, come riportato nella sua relazione del 7 agosto 2012 e successiva relazione di aggiornamento del 15 giugno 2015, ha creato n.6 subalterni, andando a definire al sub.6 l'area di mq 186, che sommata a quella di 100 mq della particella 1265, va a ripristinare l'originaria consistenza del mappale frazionato e parzialmente fuso con gli immobili oggetto del pignoramento. (La particella 1265 come anche il sub. 6 prima definito non è parte del presente procedimento).

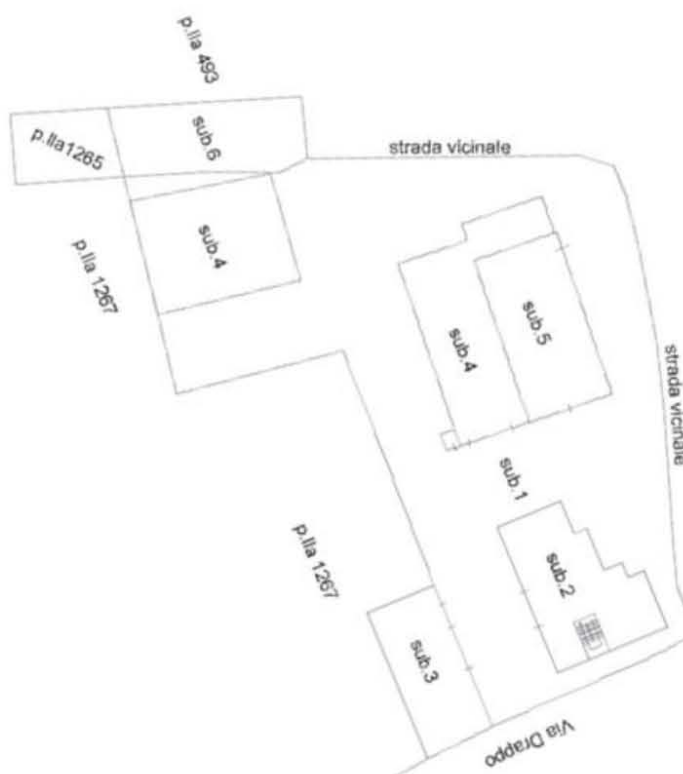


Figura 6-Variazione eseguita dal precedente CTU per ripristinare l'originaria p.lla 275

In conclusione: la p.lla 1264 in aggiunta alla p.lla 1267 presentano una estensione di 6.198 m². A questo bisogna detrarre il sub. 6 prima definito per restituire l'originaria p.lla 275 oggetto di pignoramento.



Si fa altresì notare che l'attuale stato dei luoghi rilevato dalla scrivente relativamente alla planimetria catastale raffigurante i beni censiti al foglio 31, p.lla 1264, sub. 4, ha subito un mutamento consiste nell'abbattimento della tettoia aperta. La stessa difatti risulta riportata in planimetria ma non è più presente sui luoghi.

QUESITO N. 7:

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che la data del pignoramento immobiliare è il 7 luglio 2008, con numero di repertorio 633, trascritto a Salerno in data 14 luglio 2008, ai numeri R.G. 28526 e R.P. 20005, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con C.F. 00884060526 con sede a Siena e contro PETRIZZO Giovanna, nata a Padula (SA) il 29/08/1949, per i diritti di proprietà di 1/1.

Si precisa altresì che CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., mandataria di Juliet S.p.A., non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. è intervenuta in luogo della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, in data 29 aprile 2020.

Il fondo (per una consistenza maggiore poiché comprensivo anche della p.lla 274) con annessi rustici, sito alla c.da Drappo è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/3 tramite atto di donazione con riserva di usufrutto in capo alla venditrice, a rogito del Notaio Pietro Romanelli del 8 maggio 1971 trascritto a Salerno il 4 giugno del 1971 ai nn. 14589/12773.

Nello stesso atto le sorelle Petrizzo Marianna, Giuseppina e Giovanna hanno proceduto alla divisione dei beni ricevuti dalla madre Videtta Giovannina. Attraverso tale divisione il bene oggetto del presente procedimento è giunto per l'intero all'esecutata.

Si precisa che l'usufrutto in capo alla signora Giovannina Videtta (nata a Padula il 5 novembre 1918) si è consolidato alla nuda proprietà in morte alla stessa avvenuta in data 11 ottobre 1989.



Si precisa altresì che l'immobile è un bene personale della sig.ra Petrizzo Giovanna e non costituisce oggetto della comunione in quanto acquisito successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione (art.179 c.c.).

QUESITO n. 8:

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/1994 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 13182, Pubblico ufficiale SCARFO' TEODORA Repertorio 2611 del 13/05/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2001 - Registro Particolare 4498 Registro Generale 28251 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 16059 del 04/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Correlata con: Iscrizione n. 4206 del 29/09/2021;

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2008 - Registro Particolare 20005 Registro Generale 28526, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 633 del 07/07/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Grava sulla particella 275 del foglio 31 Comune di Padula;

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2009 - Registro Particolare 14541 Registro Generale 18398, Pubblico ufficiale IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA COMUNE DI PADULA Repertorio 75/2009 del 24/03/2009, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA;

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2021 - Registro Particolare 4206 Registro Generale 39596, Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 16059 del 04/10/2001, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Iscrizione n. 4498 del 2001. Grava sulla particella 275 del foglio 31 Comune di Padula;

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2023 - Registro Particolare 4298 Registro Generale 43483, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 753 del 20/05/2022, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Grava sulla p.lla 1264, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub.5 Comune di Padula;

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2024 - Registro Particolare 1419 Registro Generale 1662, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2707 del 06/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Grava sulla p.lla 1264, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub.5 Comune di Padula. Tale pignoramento ha dato seguito all'apertura del procedimento n. 68/2023 R.G.Esec. presso il Tribunale di Lagonegro.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: le difformità tra lo stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati e le planimetrie catastali attualmente presenti in catasto, vengono esplicitate in risposta al quesito n.6 e n.4.

QUESITO n. 9:

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.

Criteria di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli 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. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia R1, ovvero zona extraurbana. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella II.

Tabella II – Valore di mercato OMI

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BUONABITACOLO

Fascia/zona: Extraurbana/RE STANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	630	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	Normale	540	660	L	1,8	1,9	L

Stampa Legenda

Per quanto detto nel corso della presente relazione si procederà alla stima del solo fabbricato censito al foglio 31, p.lla 1264 sub. 2 con annesso terreno. Per gli altri fabbricati si rimanda alla stima della relativa demolizione presente in risposta al quesito n.4.

Si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 495 €/m².

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dell'abitazione riportato in Tabella III.

Tabella III – Coefficienti di merito

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	intero fabbricato	-10%
Stato di conservazione	da ultimare	-10%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	buono stato	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Da cui il coefficiente di demerito è pari a -5 %.

- Superficie commerciale pari a 384 m².

Per il terreno si assegna un valore pari a 3,5 €/m² data la favorevole esposizione del terreno, la sua forma regolare con orografia quasi pianeggiante, nonché l'adiacenza di un lato del lotto alla pubblica via, il che ne garantisce la facilità di accesso.

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: **200.274,00 € (Euro duecentomiladuecentosettantaquattro/00)**.

A tale importo va detratto la demolizione dei fabbricati censiti al foglio 31, p.lla 1264, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 realizzati senza titolo e non sanabili, ovvero la regolarizzazione urbanistica del fabbricato censito al foglio 31, p.lla 1264, sub. 2 e la regolarizzazione catastale per "ricostituire" l'originaria particella pignorata (ex 275). **L'importo relativo per tali interventi è computabile in circa 127.650,00 euro.**

Pertanto il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: **72.624,00 € (Euro settantaduemilaseicentoventiquattro/00)**.

QUESITO n. 10:

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

LOTTO UNICO: – piena proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Padula alla Via Drappo, snc, destinato in parte a civile abitazione ed in parte ad uso agricolo. Il bene si compone di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto, con annesso terreno (ex p.lla 275), avente estensione di 6.012 m². Il terreno sul quale il fabbricato è ubicato presenta forma regolare ed orografia del suolo



quasi pianeggiante. L'accessibilità al fondo è facilitata dall'adiacenza di un lato del lotto alla Via Comunale asfaltata. Non è possibile procedere alla ulteriore edificabilità del fondo dal momento che le cubature definite dal P.R.G. del Comune di Padula sono state già utilizzate per l'edificazione dell'anzidetto fabbricato. Per lo stesso motivo è necessario provvedere alla demolizione degli altri fabbricati ad uso agricolo presenti sul fondo, ovvero del deposito agricolo e del capannone industriale con stalla adiacente.

VALORE DI MERCATO: 72.624,00 € (Euro settantaduemilaseicentoventiquattro/00).

QUESITO n. 11:

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.

Gli immobili risultano posseduti dalla signora Petrizzo Giovanna che abita all'interno del fabbricato censito al sub. 2.

Per tali beni non è costituito un condominio.

QUESITO n. 12:

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n. 13:

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.



All'interno dell'Allegato n. 2 viene effettuato un raffronto tra la planimetria rappresentante lo stato reale dell'immobile, con la documentazione urbanistica e la documentazione presente in catasto.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica del bene oggetto del presente procedimento.

QUESITO n. 14:

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda Allegato n. 4.

QUESITO n. 15:

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si veda Allegato n. 5.

QUESITO n. 16:

Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Si veda Allegato n. 6.

La presente RELAZIONE (composta da venti pagine, sei figure e tre tabelle) viene corredata da sei allegati.

Lagonegro, 24 febbraio 2025

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella

