

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 65/2021

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

Custode:

Avv. Rosaria GALATRO

UDIENZA: 10/04/2024

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

Indice generale

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati 6

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; 7

oppure: 7

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 7

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto 7

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. 7

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale 9

attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico 9

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle 9

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente 9

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). 9

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; 9

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 9

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati 9

1) all'identificazione del bene comprensiva 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; 9

2) ad una sommaria 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. 12

3) ad 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; 13

4) ad 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 effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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; 13

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; 14

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 15

7) ad 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione; 16

8) a 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; 16

9) a 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; 17

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, 20
la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 20

11) ad 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; 24

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; 24

Allegati alla presente: 25

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 65/2021**

promossa dal -----

contro

il -----

G.E. : **dott.ssa G.S. TROTTA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Rosaria Galatro

Premessa

In data 25 ottobre 2023, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 65/2021 R.G.E. promossa dal ----- contro il -----, il seguente incarico:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva 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;
- 2) ad una sommaria 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;
- 3) ad 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;
- 4) ad 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 effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a 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;

- 9) a 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;
- 10) a 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;
- 11) ad 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a 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.
- 15) ad 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;
- 16) ad 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).

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati

Risposta ai quesiti sopraelencati

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Agli atti risulta depositata la certificazione notarile attestante la provenienza dei beni eseguiti in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

L'accesso ai beni è avvenuto insieme al custode giudiziario Avv. Rosaria Galatro nelle date dell' 8/1/2024 e del 5/2/2024.

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dall'esame della documentazione è emerso che i beni suelencati, sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

I Beni oggetto di pignoramento e rientranti nel distretto del Tribunale di Lagonegro sono i seguenti:

- 1. Fabbricato identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1449 (in NCT foglio n. 11 part.IIa 1148) per il diritto di proprietà di 1/1;**
- 2. Fabbricato identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1600 sub 1 (in NCT foglio n. 11 part.IIa 1600) per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);**
- 3. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1530 per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);**
- 4. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1531 per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);**
- 5. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1532 per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);**
- 6. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1533 per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni);**
- 7. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1534 per il diritto di proprietà di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni).**

I beni di cui ai **punti 1 e 2** del precedente elenco sono pervenuti al debitore con atto di donazione e contestuale divisione con i fratelli del 24/10/2008, da parte della madre ----- (nata a -----) a firma del notaio -----

-----, trascritto a Salerno il 03/11/2008 ai nn. 43879/31765 e 43880/31766.

A quest'ultima i beni sono pervenuti in virtù di successione legittima del coniuge della ----- e padre del debitore, deceduto il 27/12/1998. La successione è stata registrata a Salerno il 25/06/1999 al n. 57 vol. 1115 e trascritta il 15/10/2022 ai nn. 37359/28209. Successivamente la dichiarazione di successione è stata oggetto di denuncia per modifica in data 24/10/2008 al n. 46, vol. 1382 e trascritta il 09/12/2008 ai nn. 49853/34625.

In data 24/10/2008 con atto notarile a firma del notaio ----- è stata presentata l'accettazione tacita dell'eredità di tutti i beni devoluti in morte di -----.

Al ----- (padre dell'esecutato), il terreno identificato alla part.IIa n. 53, sul quale è stato costruito il fabbricato di cui al punto n. 2 del suddetto elenco è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 01/12/1988, a firma del notaio -----, trascritto a Salerno il 27/12/1988 ai nn. 34983/27927, dalla ----- (nata a -----) e da ----- (nata a -----).

Al ----- (padre dell'esecutato), il terreno identificato alla part.IIa n. 71, dalla quale derivano i due terreni di cui al punto n. 1 del suddetto elenco è pervenuto in virtù di decreto di trasferimento, trascritto a Salerno il 19/04/1975 ai nn. 7747/6705 contro il ----- (nato ad -----)

I Beni di cui ai **punti 3-4-5-6-7** del suddetto elenco sono pervenuti al debitore in virtù di atto di compravendita del 16/06/2005, a firma del notaio -----, trascritto a Salerno il 21/06/2005 ai nn. 30596/21319, dal sig. ----- (nato -----).

A quest'ultimo il terreno, identificato dalla part.IIa n. 71) dalla quale derivano i suddetti beni, è pervenuto con atto di compravendita del 11/11/1972, a firma del -----, registrato a ----- al n. 689 e trascritto a Salerno il 11/12/1972 ai nn. 30590/26917.

Per i Beni risulta garantita la continuità delle trascrizioni e la titolarità in capo al debitore.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Agli atti non è presente l'estratto catastale attuale e neanche quello storico.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

I dati catastali storici e attuali corrispondono a quelli indicati nella relazione notarile.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. ----- è coniugato con la ----- in regime di comunione di beni.

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati

1) all'identificazione del bene comprensiva 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;

Bene n. 1:

Fabbricato con terreno di pertinenza, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Ispani (Sa) alla c/da Varco Lauro, identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1449 di 6 vani e part.IIIa n. 1448 (terreno circostante). Il fabbricato si presenta con un portico aperto e sviluppato su due lati (a Sud e Ovest).

Al piano seminterrato sono presenti un salone con cucina, una stanza da letto con piccolo wc e ripostiglio.

Mentre, il piano primo accessibile anche da un secondo ingresso autonomo e scala esterna, ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da camere da letto, cucina, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo.

Infine, il piano sottotetto anch'esso abitativo e accessibile da una scala esterna ed ingresso autonomo, è formato da una cucina, un wc, un salone/letto ad unico ambiente con terrazzo.

L'intera struttura abitativa risulta frazionata e composta dalle tre unità (separate autonomamente ma risultanti in unica unità abitativa al catastato) così come sopra descritte. E' importante far rilevare che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica del bene. Pertanto, l'unico atto ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996. Tale planimetria reperibile è stato l'unico documento per verificare la regolarità edilizia in termini di superfici e di volumetria ma non dal punto di vista urbanistico. Pur avendo effettuato numerose ricerche in merito non è stato possibile reperire una cartografia territoriale prima del 1967, tale da permettere di riscontrare la presenza del fabbricato in un periodo che non necessitava di provvedimenti edilizi autorizzativi.

Alla luce di tali ricerche non è possibile accertare la sua legittimità urbanistica né, è possibile affermare la sua illegittimità urbanistica ma, sarà ugualmente oggetto di stima, con le dovute decurtazioni.

Ritornando al confronto tra ciò che il sottoscritto ha rilevato durante gli accessi e quello che è stato dichiarato all'Agenzia del territorio di Salerno (scheda planimetrica del 23/01/1996 n. T407281), si rilevano le seguenti criticità:

1. Scheda planimetrica riportante una unica unità abitativa mentre il rilievo riscontra tre unità suddivise per i tre piani completamente autonomi;
2. Alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti;
3. Utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma la scheda planimetrica riposta il piano come soffitta.

PER LE CONSIDERAZIONI SUDDETTE IL PRESENTE BENE NON SARA' OGGETTO DI STIMA E, QUINDI, DI FORMAZIONE DI LOTTO

Bene n. 2:

Fabbricato con terreno di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Ispani (Sa) alla c/da Varco Lauro, identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1600 sub 1 di 5 vani.

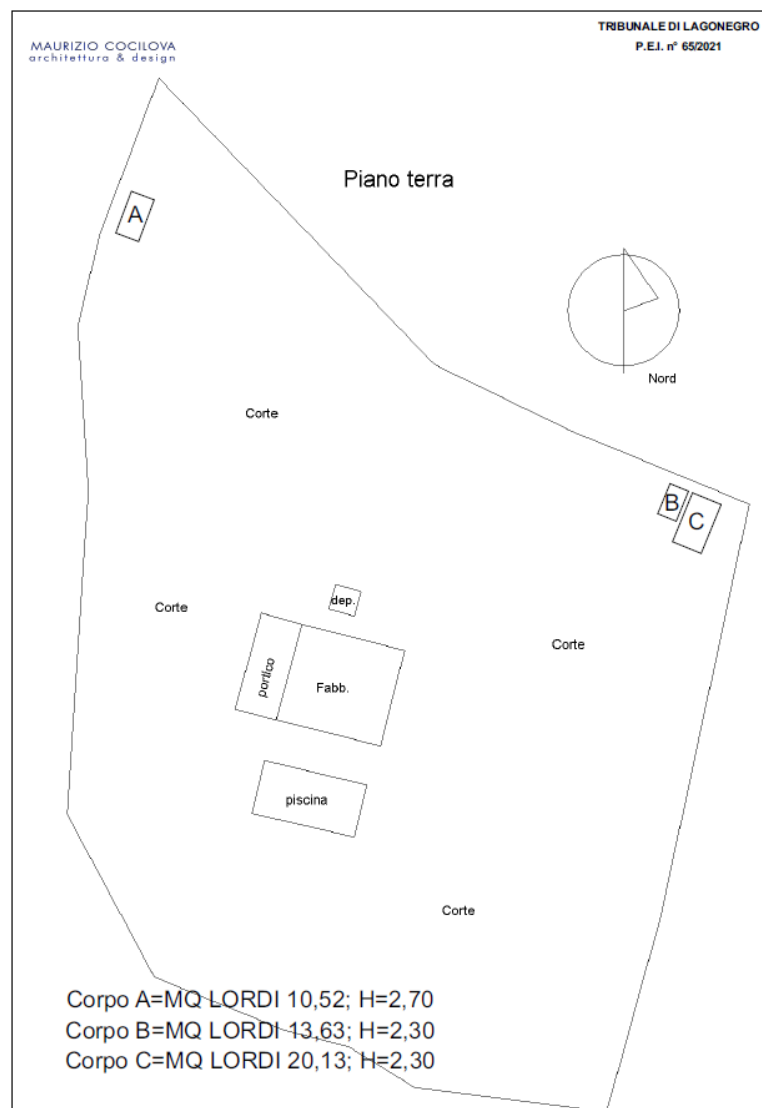
Al piano terra sono presenti un salone con cucina, un wc, una camera da letto e il vano ingresso/scala per l'accesso al piano superiore.

Mentre, il piano primo ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da due camere da letto, un bagno ed un terrazzo.

Antistante l'abitazione è presente una piscina e nella facciata Ovest si è rilevato un porticato aperto su tre lati.

Presso l'area tecnica del Comune di Ispani è stato possibile reperire dei titoli edilizi per la realizzazione del fabbricato e l'ultimo risale alla data del 21/02/2003 come Variante architettonica n. 21/03 di un precedente permesso n. 81/2001. Confrontando tale variante con quanto rilevato in sede di accesso al bene è emerso che il piano terra ha una destinazione residenziale non conforme a quanto riportato nella Variante suddetta, che riportava un piano da adibire all'attività agricola. Mentre, il piano superiore è assentito come piano residenziale ma con ambienti non conformi dal punto di vista della destinazione d'uso rispetto a quanto rilevato.

Inoltre, il bene presenta delle strutture non legittime da punto di vista urbanistico e, precisamente: una piscina esterna, un porticato in legno con copertura con tegole in laterizio (Corpo A), due corpi deposito (Corpi B-C), un corpo lavanderia a pochi metri dall'ingresso dell'immobile ma completamente libero su quattro lati.



Inoltre, sempre all'interno del lotto di pertinenza del bene, vi sono altri due corpi di fabbrica, destinati a deposito e piccola tettoia, anch'essi privi di provvedimenti edilizi autorizzativi e, quindi, illegittimi.

Il fabbricato, destinato a deposito agricolo al piano terra ed oggi abitativo e a residenza al piano primo risulta realizzato con ottime finiture, gli impianti sono tutti presenti e sono a norma e gli infissi in legno sono di buona fattura, tali da consentire un buon risparmio energetico. Infine, il fabbricato è fornito di impianto fotovoltaico integrato in copertura e batterie di accumulo per l'energia elettrica.

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO N. 1

Beni n. 3-4-5-6-7:

I beni riguardano n. 5 terreni di diverse dimensioni superficiali e contigui al bene n. 2 (corpo deposito e abitazione identificato ne. NCEU alla part.IIIa n. 1600 sub 1 del foglio n. 11).

I cinque terreni per un totale di 12.896,00 MQ sono i seguenti:

- 1. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1530 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03;**
- 2. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1531 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2407 – reddito 0,50/0,99;**
- 3. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1532 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2989 – reddito 0,62/1,23;**
- 4. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1533 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03;**
- 5. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1534 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03.**

Tali beni possono essere oggetto della formazione del LOTTO N. 2

2) ad una sommaria 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.

I beni n. 1 e 2, formati da una unità immobiliare abitazione e depositi per l'attività agricola, che rientrano tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della L. n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, possono definirsi fabbricati "Tupini", non accatastati con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diversi dai quelli strumentali, secondo l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, sono soggetti al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

3) ad 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;

L'unico fabbricato che può essere stato realizzato prima del 2/9/1967 è quello identificato come "Bene n. 1", identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIIa n. 1449 ma, come descritto in precedenza non è stato possibile reperire atti amministrativi che ne legittimano la regolarità urbanistica e nemmeno è stato possibile ricercare cartografie della zona che ne attestino la sua presenza prima del 2/9/1967. Pertanto, risulta difficile stabilire la sua regolarità urbanistica.

4) ad 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 effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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;

Per il "Bene n. 1", identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIIa n. 1449, è importante far rilevare che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica dello stesso e, l'unico documento ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996.

Pur avendo effettuato numerose ricerche in merito non è stato possibile reperire nemmeno una cartografia territoriale prima del 1967, tale da permettere di riscontrare la presenza del fabbricato in un periodo che non necessitava di provvedimenti edilizi autorizzativi.

Alla luce di tali ricerche non è possibile accertare la sua legittimità urbanistica e non sarà oggetto di stima.

Per un confronto tra ciò che il sottoscritto ha rilevato durante gli accessi e quello che è stato dichiarato all'Agenzia del territorio di Salerno si è utilizzata la scheda planimetrica del

23/01/1996 (denunciata al n. T407281). Tale confronto ha permesso di rilevare le seguenti criticità:

1. Scheda planimetrica riportante una unica unità abitativa mentre il rilievo riscontra tre unità suddivise per i tre piani completamente autonomi;
2. Alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti;
3. Utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma la scheda planimetrica riposta il piano come soffitta.

Per il "Bene n. 2", identificato nel NCEU al foglio n. 11 part.IIIa n. 1600, presso l'area tecnica del Comune di Ispani è stato possibile reperire dei titoli edilizi per la realizzazione dello stesso e l'ultimo titolo risale alla data del 21/02/2003 come Variante architettonica n. 21/03 di un precedente permesso n. 81/2001. Confrontando tale variante con quanto rilevato in sede di accesso al bene è emerso che il piano terra ha una destinazione residenziale non conforme a quanto riportato nella Variante suddetta, che riportava un piano da adibire all'attività agricola. Mentre, il piano superiore è assentito come piano residenziale ma con ambienti non conformi dal punto di vista della destinazione d'uso rispetto a quanto rilevato. Inoltre, il bene presenta delle strutture non legittime da punto di vista urbanistico e, precisamente: una piscina esterna, un porticato in legno con copertura con tegole in laterizio e un corpo impianti a pochi metri dall'ingresso dell'immobile ma completamente libero su quattro lati.

Infine, sempre all'interno del lotto di pertinenza del bene, vi sono altri due corpi di fabbrica, destinati a deposito e piccola tettoia, anch'essi privi di provvedimenti edilizi autorizzativi e, quindi, illegittimi.

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

Tra i beni pignorati risultano i seguenti terreni:

- 1. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1530 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03;**
- 2. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1531 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2407 – reddito 0,50/0,99;**
- 3. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1532 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2989 – reddito 0,62/1,23;**
- 4. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1533 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03;**
- 5. Terreno identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1534 per il diritto di proprietà di 1/1 – Pascolo di classe 1 - mq 2500 – reddito 0,52/1,03.**

Tutti e cinque i terreni hanno destinazione urbanistica agricola in ambito rurale e si caratterizzano per rientrare nella zona "EA" Verde agricolo con diversi indici del vigente piano urbanistico comunale.

Tutti i terreni sono interessati dai seguenti vincoli:

- Vincolo sismico di seconda categoria S=9;
- Vincolo Idrogeologico Ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923, del R.D. n°1126 del 16/05/1926, della L.R. n°13 del 28/02/1987 e della L.R. n° 11 del 07/05/1996.

Le particelle 1600 – 1530 – 1531 – 1532 - 1533 - 1534 del foglio n. 11 per l'intera consistenza, sono soggette ai seguenti vincoli:

- Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità da Frana in zona P1 "Pericolosità moderata";
- Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta del Rischio Frana in zona R1 "Rischio moderato";

Mentre, la particella 1449 del foglio n. 11 è soggetta al seguente vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità d'Ambito in zona Pa1 "Pericolosità moderata".

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene n. 1:

Fabbricato e terreno circostante, sviluppato su tre livelli fuori terra e sito in Ispani (Sa) alla Via Varco, identificati nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1449, di vani 6 e nel NCT al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1448 – vigneto di classe 3- di MQ 1773.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto per le motivazioni suddette. Dalle ricerche effettuate non è possibile accertare la legittimità urbanistica del fabbricato.

Bene n. 2:

Fabbricato e terreno circostante, sviluppato su due livelli fuori terra e sito in Ispani (Sa) alla Via Varco, identificati nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIIa n. 1600 sub 1, di vani 5.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto per le motivazioni suddette.

Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta legittimo dal punto di vista urbanistica del fabbricato.

7) ad 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dei beni n. 1 e 2 pignorati in forza di atto di donazione e contestuale divisione con i fratelli del 24/10/2008, da parte della madre ----- (nata a -----) a firma del notaio -----, trascritto a Salerno il 03/11/2008 ai nn. 43879/31765 e 43880/31766. In virtù di tale atto il ----- risulta proprietario della quota di 1/1.

Mentre per gli altri beni la parte esecutata era intestataria in virtù di atto di compravendita del 16/06/2005, a firma del notaio -----, trascritto a Salerno il 21/06/2005 ai nn. 30596/21319, dal ----- (nato a -----).

8) a 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;

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievole:

- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 07/10/2021 ai nn. 40955/32420 a favore di -----, contro -----;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Salerno in data 11/04/2018 ai nn. 14122/1590 a favore di ----- ed a carico di -----;
- ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio di Salerno in data 03/12/2010 ai nn. 48408/10042 a favore di Banca Popolari di Bari S.P.A. ed a carico di -----;

- trascrizione a costituzione di vincolo gravante sul terreno identificato nel NCT al foglio n. 11 part.IIIa n. 1530 trascritto a Salerno il 30/06/2009 ai nn. 29736/23648 a favore del -----, contro ----- ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato rurale.

9) a 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;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Ispani e dei VAM (Valori agricoli Medi) per terreni agricoli della Regione Campania e riferiti al Comune di Ispani.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disgregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;

- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Certificazione di agibilità;**
- **Oneri tecnici e spese per la demolizione dei corpi e il ripristino dei luoghi per la sanatoria del bene n. 2, oggetto di Lotto n. 1.**

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima

BENE N. 2

Fabbricato rurale con terreno circostante sviluppato su due piani fuoriterra (piano terra e primo) - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 11 part.IIIa n. 1600 sub 1

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1100,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Ispani) per il fabbricato e € 0,25 al metro quadrato per i terreni agricoli con coltura a pascolo e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in **MQ 175** – calcolata secondo il DPR 138/98 per il fabbricato e in MQ 4526 per il terreno) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 1200,00/mq per fabbricato e terreno.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO					
Piano con ascensore				PCA	x
Piano senza ascensore				PSA	x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00			ORI	1,000 x
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050 x
Affaccio	Su parco: 1,10			AFF	1,100 x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05			TAG	1,050 x
Balconi	Con terrazzo: 1,10			BAL	1,100 x
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000 x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05			LUM	1,050 x
Vetustà	48 anni	VET inserito		VET	0,710 x
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1,000 x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000 x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05			RIS	1,050 x
Efficienza energetica	Sopra la media: 1,033			EFF	1,033 x
Localizzazione	Libero: 1,00			LOC	1,000 x
Stabile	Civile: 1,00			STA	1,000 x
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050 x
Zona	Migliore della media della zona: 1,05			ZON	1,050 x
Produttività				PROD	x
Altro	Sanatoria edilizia			ALT	0,800 =
Coefficiente correttivo per stima di locazione				1,046556	
				Coefficiente correttivo	1,046556

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 210.000,00 (euro DUECENTODIECIMILA/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di 210.000,00 (euro DUECENTODIECIMILA/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

BENI N. 3-4-5-6-7

TERRENI AGRICOLI a qualità a Pascolo.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 3,50 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Comune di Ispani) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale dei beni (quantificabili in **MQ 12.896,00**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 3,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 38.700,00 (euro TRENTOTTOMILASETTECENTO/00), per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di € 38.700,00 (euro TRENTOTTOMILASETTECENTO/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

10) a 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 N. 1

BENE N. 2	Fabbricato rurale con terreno circostante sviluppato su due piani fuoriterza sito alla Via Varco.
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part.IIa n. 1600 sub 1
UBICAZIONE	Via Varco – Ispani (Sa)
DESCRIZIONE Fabbricato con terreno di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Ispani (Sa) alla c/da Varco Lauro, identificato nel NCEU al Foglio n. 11 part.IIa n. 1600 sub 1 di 5 vani. Al piano terra sono presenti un salone con cucina, un wc e il vano ingresso/scala per l'accesso al piano superiore. Mentre, il piano primo ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Antistante l'abitazione è presenta una piscina e nella facciata Ovest si è rilevato un porticato aperto su tre lati. Presso l'area tecnica del Comune di Ispani è stato possibile reperire dei titoli edilizi per la realizzazione del fabbricato e l'ultimo risale alla data del 21/02/2003 come Variante architettonica n. 21/03 di un precedente permesso n. 81/2001. Confrontando tale variante con quanto rilevato in sede di accesso al bene è emerso che il piano terra ha una destinazione residenziale non conforme a quanto riportato nella Variante suddetta, che riportava un piano da adibire all'attività agricola. Mentre, il piano superiore è assentito come piano residenziale ma con ambienti non conformi dal punto di vista della destinazione d'uso rispetto a quanto rilevato. Inoltre, il bene presenta delle strutture non legittime da punto di vista urbanistico e,	

precisamente: una piscina esterna, un porticato in legno con copertura con tegole in laterizio (Corpo A), due corpi deposito (Corpi B-C), un corpo lavanderia a pochi metri dall'ingresso dell'immobile ma completamente libero su quattro lati.

Inoltre, sempre all'interno del lotto di pertinenza del bene, vi sono altri due corpi di fabbrica, destinati a deposito e piccola tettoia, anch'essi privi di provvedimenti edilizi autorizzativi e, quindi, illegittimi.

Il fabbricato, destinato a deposito agricolo al piano terra ed oggi abitativo e a residenza al piano primo risulta realizzato con ottime finiture, gli impianti sono tutti presenti e sono a norma e gli infissi in legno sono di buona fattura, tali da consentire un buon risparmio energetico. Infine, il fabbricato è fornito di impianto fotovoltaico integrato in copertura e batterie di accumulo per l'energia elettrica.

TIPOLOGIA	Fabbricato agricolo sviluppata su due piani fuoriterra.
CONTESTO	Zona rurale del Comune di Ispani.
CONDIZIONI	Ottimo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Presso l'area tecnica del Comune di Ispani è stato possibile reperire dei titoli edilizi per la realizzazione del fabbricato e l'ultimo risale alla data del 21/02/2003 come Variante architettonica n. 21/03 di un precedente permesso n. 81/2001. Confrontando tale variante con quanto rilevato in sede di accesso al bene è emerso che il piano terra ha una destinazione residenziale non conforme a quanto riportato nella Variante suddetta, che riportava un piano da adibire all'attività agricola. Mentre, il piano superiore è assentito come piano residenziale ma con ambienti non conformi dal punto di vista della destinazione d'uso rispetto a quanto rilevato. Inoltre, il bene presenta delle strutture non legittime da punto di vista urbanistico e,

	precisamente: una piscina esterna, un porticato in legno con copertura con tegole in laterizio (Corpo A), due corpi deposito (Corpi B-C), un corpo lavanderia a pochi metri dall'ingresso dell'immobile ma completamente libero su quattro lati. Inoltre, sempre all'interno del lotto di pertinenza del bene, vi sono altri due corpi di fabbrica, destinati a deposito e piccola tettoia, anch'essi privi di provvedimenti edilizi autorizzativi e, quindi, illegittimi.
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CRITICITA'	Diversa destinazione d'uso al piano terra, da ambienti destinati ad attività agricola ad ambienti abitativi, corpi di pertinenza (A-B-C come da grafici allegati) e piscina non legittimati dal punto di vista urbanistico. Non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia di tali corpi, compresa la piscina ed andrebbero demoliti e ripristinato lo stato originario dei luoghi. Per procedere alla sanatoria è necessario denunciare tali abusi all'Area Tecnica del Comune di Ispani e procedere alla loro demolizione con ripristino dei luoghi. Il costo per tali interventi si stima intorno ai € 10.000,00, decurtati dal presente Lotto.
SUPERFICIE COMMERCIALE	175 MQ per il corpo edificio e 4263 MQ di terreno circostante
VALORE DI STIMA	€ 210.000,00

LOTTO N. 2

BENI N. 3-4-5-6-7	Terreni agricoli in zona rurale in loc.tà Varco.
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part.IIe nn. 1530 – 1531 – 1532 – 1533 – 1534.
UBICAZIONE	Loc.tà Varco – Ispani (Sa)
DESCRIZIONE	
I beni riguardano n. 5 terreni di diverse dimensioni superficiali e contigui al bene n. 2 (corpo deposito e abitazione identificato ne. NCEU alla part.IIa n. 1600 sub 1 del foglio n. 11). Risultano coltivati.	
TIPOLOGIA	Terreni agricoli
CONTESTO	Zona rurale del Comune di Ispani.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
DESTINAZIONE URBANISTICA	Tutti e cinque i terreni hanno destinazione urbanistica agricola in ambito rurale e si caratterizzano per rientrare nella zona "EA" Verde agricolo con diversi indici del vigente piano urbanistico comunale. Tutti i terreni sono interessati dai seguenti vincoli: • Vincolo sismico di seconda categoria S=9; • Vincolo Idrogeologico Ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923, del R.D. n°1126 del 16/05/1926, della L.R. n°13 del 28/02/1987 e della L.R. n° 11 del 07/05/1996. Le particelle 1600 – 1530 – 1531 – 1532 - 1533 - 1534 del foglio n. 11 per l'intera consistenza, sono soggette ai seguenti vincoli: • Vincolo AdB Interdistrettuale

	dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità da Frana in zona P1 "Pericolosità moderata"; • Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta del Rischio Frana in zona R1 "Rischio moderato"; Mentre, la particella 1449 del foglio n. 11 è soggetta al seguente vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità d'Ambito in zona Pa1 "Pericolosità moderata".
SUPERFICIE COMMERCIALE	12896,00 MQ
VALORE DI STIMA	€ 38.700,00

11) ad 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;

Tutti i beni sono occupati dall'esecutato.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa.

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € 248.700,00, formante due lotti.

Lagonegro, 10/03/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



A circular blue ink stamp from the 'PROVINCIA DI SALERNO' is visible. The text inside the stamp reads 'ARCHITETTO COCILOVA MAURIZIO' and 'ALBO N. 1785'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Maurizio Cocilova'.

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati e individuazione difformità edilizie;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – C.E. e atti comunali;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 7 – Certificato di stato civile;
- Allegato n. 8 – Relazione separata di descrizione dei lotti;
- Allegato n. 9 – Relazione 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);
- Allegato n. 10 - 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.