

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA

PROCEDIMENTO N. 65/2024 R.G. Esec.

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Relazione redatta secondo la direttiva del  
garante della privacy**





## **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 dei beni siti nel Comune di Teggiano alla Via Provinciale del Corticato, snc, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 59, p.lla 254, sub.2 (piano terra) sub. 4, (piano terra e piano primo) sub. 5 (piano secondo) e sub.6 (piano terra).

Al fine di definire compiutamente i confini dei beni oggetto di pignoramento si rimanda alla Figura n. 1. Nella stessa viene riportato lo stralcio dell'elaborato planimetrico del foglio 59, p.lla 254 con l'evidenziazione, in colore rosso, dei beni oggetto del presente procedimento.

Nella stessa, con il sub. 1 si individua il bene comune non censibile, comune ai sub. 2, sub. 4, sub. 6, sub. 9 e sub 8.

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono con quelli riportati dalla documentazione acquisita.

### **Formazione dei lotti e confini**

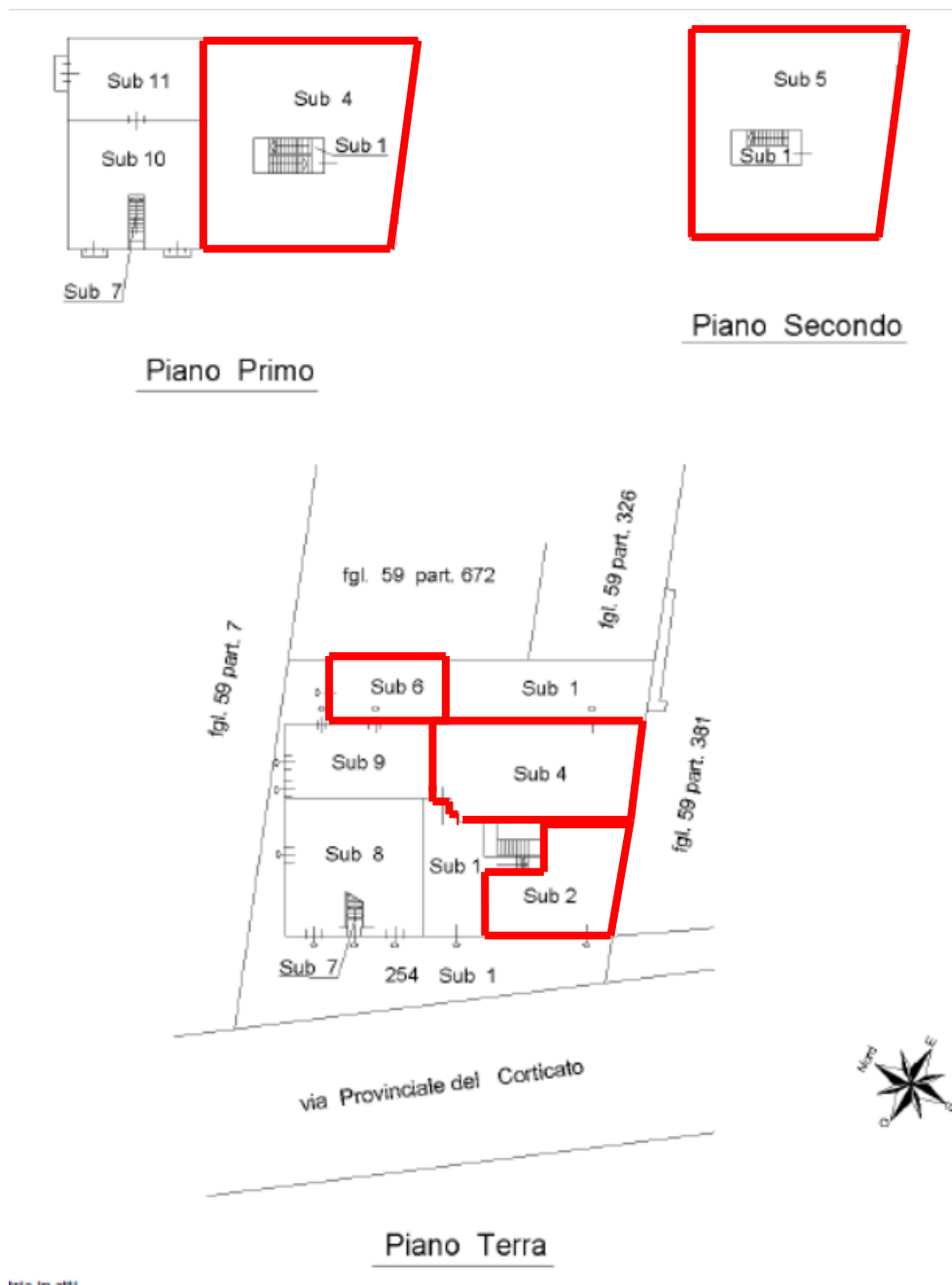
Al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di NUMERO DUE LOTTI così costituiti:

**LOTTO N. 1:** Piena proprietà dei beni presenti nel Comune di Teggiano (SA), alla Via Provinciale del Corticato, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 59, p.lla 254, sub. 2, evidenziata in azzurro in Figura n.2.

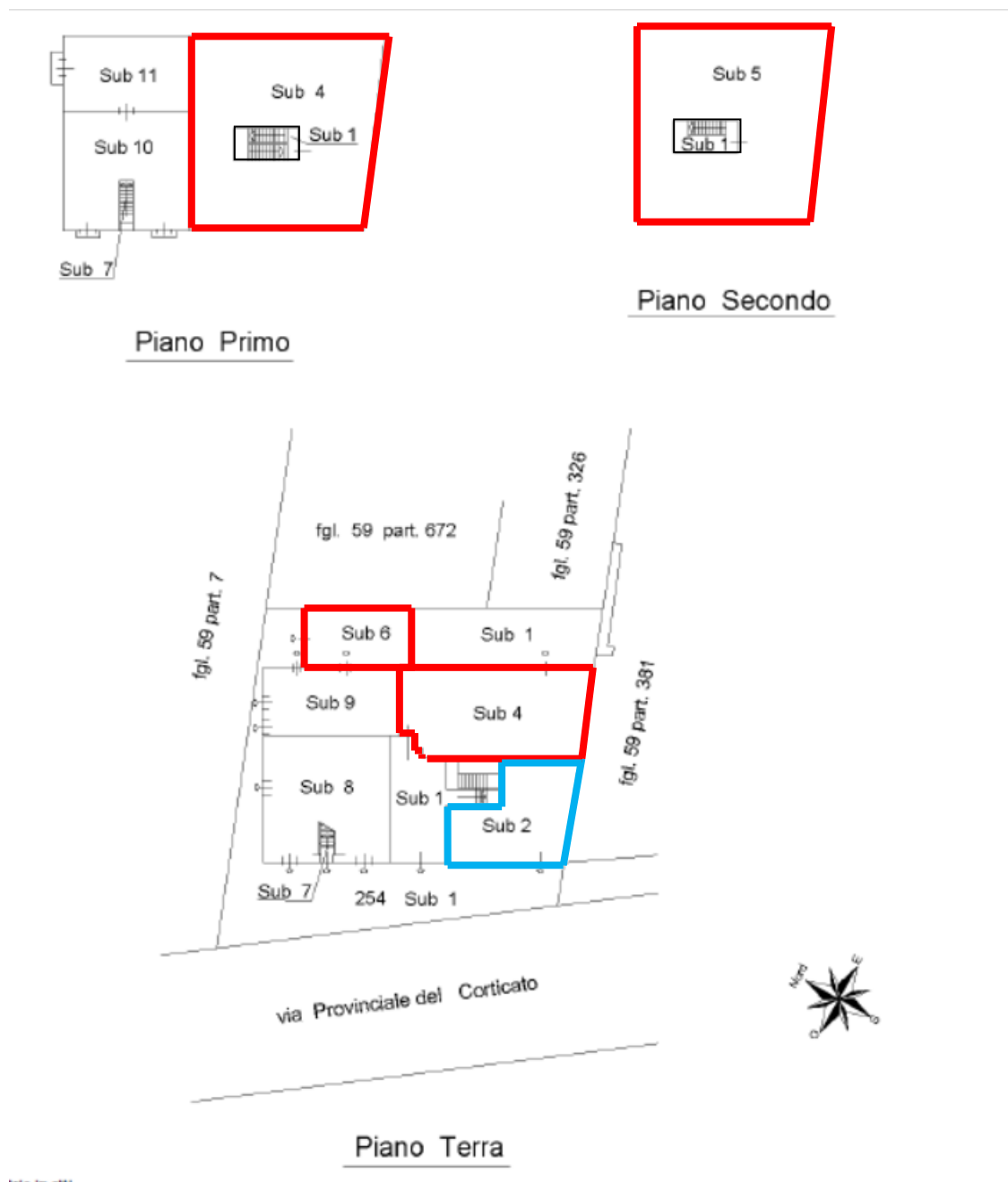
**LOTTO N. 2:** Piena proprietà dei beni presenti nel Comune di Teggiano (SA), alla Via Provinciale del Corticato, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 59, p.lla 254, sub.4, sub. 5 e sub.6, evidenziata in rosso in Figura n.2.



In Figura n. 2 viene riportato l'elaborato planimetrico relativo alla p.lla 254 ricadente al Foglio 59 del Comune di Teggiano, utile per l'identificazione dei LOTTI appena definiti e dei relativi confini.



**Figura 1** – Indicazione dei beni oggetto della presente procedura



**Figura 2** – Indicazione dei Lotti definiti e dei relativi confini

Dalla stessa Figura è possibile rilevare che per tale suddivisione in Lotti non occorre procedere ad alcun frazionamento, dal momento che gli immobili possiedono già una propria autonomia, avendo accessi autonomi e propri identificativi catastali. È altresì opportuno specificare che il locale censito al sub. 6 possiede un doppio accesso: il primo, pedonale e carrabile, avviene attraverso il foglio 59, p.lla 7, la quale NON fa parte dei beni oggetto di pignoramento; il secondo, solo pedonale, avviene attraverso il sub. 1 (bene comune non censibile). A tal riguardo si rimanda alla Figura n. 22

dell'Allegato fotografico. Pertanto, nel proseguo della presente relazione tale bene verrà trattato come deposito e non come autorimessa.

### **QUESITO n. 2:**

*Sommatoria 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 Teggiano alla Via Provinciale del Corticato. Di seguito si procederà alla descrizione della porzione di fabbricato che interessa i beni oggetto della presente procedura esecutiva. Il fabbricato in questione è composto da tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano terra comprende un locale deposito, posto dietro la porzione di edificio di meno recente realizzazione, di un locale commerciale direttamente prospiciente la strada e da un immobile composto da pochi vani. Il locale deposito, presenta un doppio accesso: il primo, pedonale e carrabile, avviene attraverso il foglio 59, p.lla 7, (la quale NON fa parte dei beni oggetto di pignoramento); il secondo, solo pedonale, avviene attraverso il sub. 1 (bene comune non censibile). (cfr. Figura n. 22 Allegato fotografico). Il locale commerciale presenta un accesso autonomo direttamente dalla strada, lo stesso, inoltre, si presenta collegato internamente alla restante porzione di piano, (cfr. Figura n. 8 Allegato fotografico) la quale si presenta accessibile, anche, direttamente dall'esterno attraverso il vano comune che permette l'accesso altresì ad altri immobili (cfr. Figura n. 10 Allegato fotografico).

Il locale deposito/garage si compone di un solo ambiente a pianta rettangolare, internamente diviso da una tramezzatura la quale non arriva a tutta altezza. Internamente il locale si presenta ultimato, ma realizzato al rustico, non è presente la pavimentazione e non sono presenti finiture. (cfr. Figura n. 44-45 Allegato fotografico). Il locale commerciale risulta composto da due vani con annesso servizio igienico (cfr. Figura n. 2-7 Allegato fotografico), lo stesso si presenta finito ed ultimato, l'interno locale si presenta pavimentato e tutti i locali si presentano areati ed illuminati direttamente dall'esterno. La restante porzione di piano si compone di una cucina/soggiorno, un dietro cucina, un ripostiglio, ed un servizio igienico (cfr. Figura n. 14-21 Allegato fotografico). Il vano bagno ed il ripostiglio non presentano aperture



verso l'esterno. Viceversa, i restanti vani presentano affaccio diretto sul porticato che, come detto, consente l'accesso al locale deposito e confina con la p.lla 672 e con la p.lla 326 (entrambe non facenti parte del presente procedimento). cfr. Figura n.1.

La restante parte del fabbricato è accessibile attraverso il vano scala interno al fabbricato.

Il piano primo si compone da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, due servizi igienici ed un vano lavanderia. L'immobile si presenta finito ed ultimato e dotato di buone finiture. (cfr. Figura n. 24-36 Allegato fotografico). Gli ambienti con affaccio sul fronte Nord/Est e Sud/Ovest si presentano areati ed illuminati verso l'esterno.

Infine, il secondo piano, si compone da un unico vano ed è dotato di terrazzo. (cfr. Figura n. 38-41 Allegato fotografico).

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

L'area in cui sono ubicati i beni ricade nella zona definita aree *agricole pregiate* del P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018 del Comune di Teggiano.

Tale zona dista circa quattro chilometri dal centro di Teggiano e risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali.



**Figura 3** – Indicazione dei beni\_fonte google maps



La particella su cui insiste il fabbricato presenta giacitura in piano ed è facilmente accessibile.

**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 Teggiano 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 Teggiano, dopo aver consultato gli archivi cartacei, per gli immobili oggetto del presente procedimento, ha reperito i seguenti titoli:

- C.E. in Sanatoria n. 182/96 – Condono L. 47/85, per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Teggiano, alla Via Provinciale del Corticato, censito al Foglio 59, p.lla 253, 254, 326 a nome di xxxxx (nata xxxxx) in qualità di comproprietaria dei beni.





Dalla documentazione tecnica e grafica allegata a tale pratica si rileva che tale Concessione si rende necessaria al fine di sanare le opere realizzate in assenza di licenza o concessione. L'opera, si legge dai documenti depositati, è stata realizzata in due momenti distinti: il primo 1966, nel quale fu costruito il piano terra, il secondo nel 1975, nel quale fu realizzato il primo piano e l'attico. Pertanto la pratica rinvenuta dal Comune di Teggiano fa riferimento alla porzione di edificio realizzata, senza titolo, nel 1975. **In tale pratica sono presenti tutti i beni del presente procedimento a meno del locale deposito censito al sub.6.** Questo poiché tale bene, anche per la sua localizzazione, farebbe parte della porzione di fabbricato realizzata precedentemente. Pertanto, al fine di verificare la regolarità urbanistica di tale locale la scrivente ha reperito il rilievo aerofotogrammetrico del 1968 dal quale è possibile rilevare la presenza del "corpo aggiunto" (locale censito al sub. 6) al fabbricato esistente e precedentemente realizzato. Questo fa ipotizzare la presenza di tale bene prima del 1967. In Figura n. 4 si riporta uno stralcio di tale rilievo aerofotogrammetrico, con l'indicazione della zona interessata.

La conferma di quanto appena ipotizzato si rinviene nell'Atto Notarile Pubblico di Donazione del 5.12.2003 a rogito del Notaio xxxx, attraverso il quale una serie di beni, tra cui quelli oggetto della presente procedura sono stati donati al debitore. Da tale documento si legge che tali beni sono pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  al signor xxxxx e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  alla signora xxxx con atto del Notaio xxxx del 1.06.1945. Pertanto se ne riconosce l'esistenza già in quella data.

### **Difformità urbanistiche riscontrate**

Per quanto sino a qui esposto di seguito si procederà al confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo del 6 marzo 2025, con lo stato dei luoghi relativo ai beni facenti parte della Concessione Edilizia con Pratica di Condonò n. 182, Concessione n. 182/96, prot. 4091 del 27.02.1996, rilasciata dal Comune di Teggiano.

*Pianta piano terra (Foglio 59, p.lla 254, sub. 2 e sub.4) Figura n. 5*

Le difformità riscontrate dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996 sono la realizzazione della tompagnatura che divide il vano bagno dal resto del vano, per il sub.2, mentre per il sub. 4 si rileva una diversa distribuzione interna degli spazi.





**Figura 4** Stralcio rilievo aerofotogrammetrico del 1968 Comune di Teggiano

*Pianta piano primo (Foglio 59, p.lla 254, sub.4) Figura n. 6*

Non si rilevano difformità dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, a meno dell'apertura di una finestra nel vano bagno.

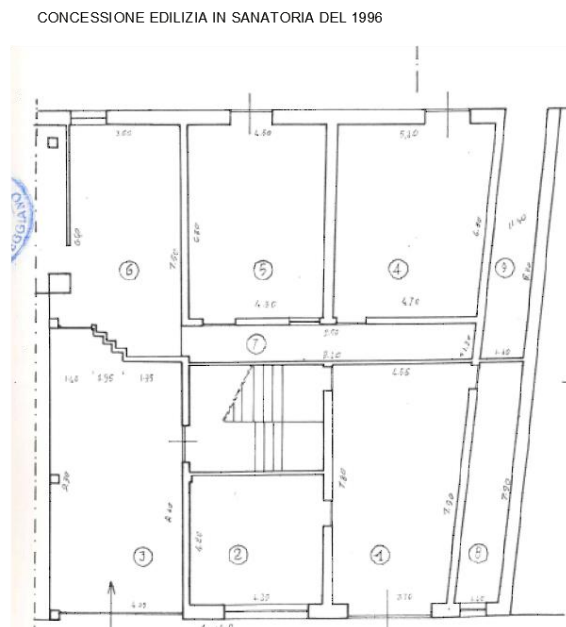
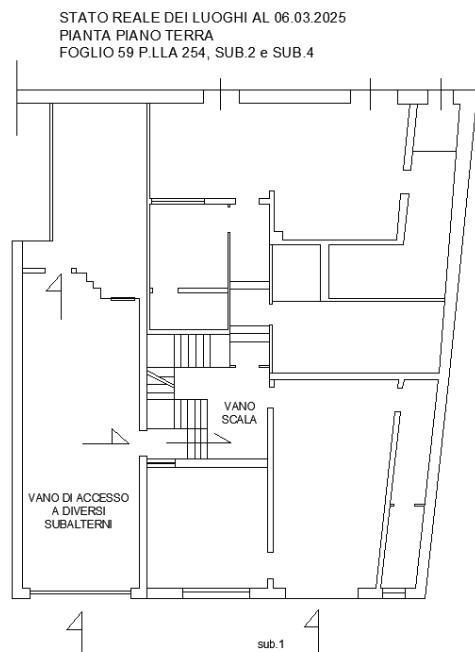
*Pianta piano secondo (Foglio 59, p.lla 254, sub. 5) Figura n. 7*

Non si rilevano difformità dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996.

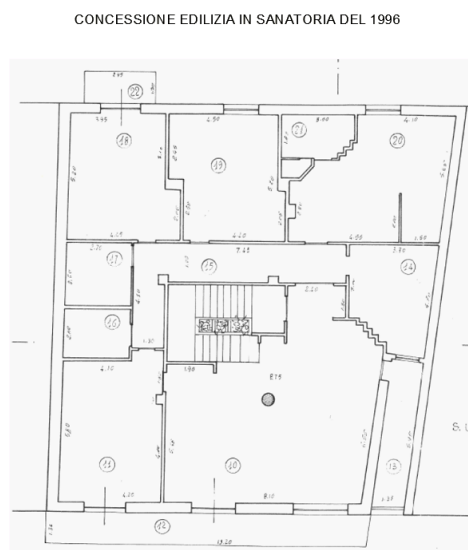
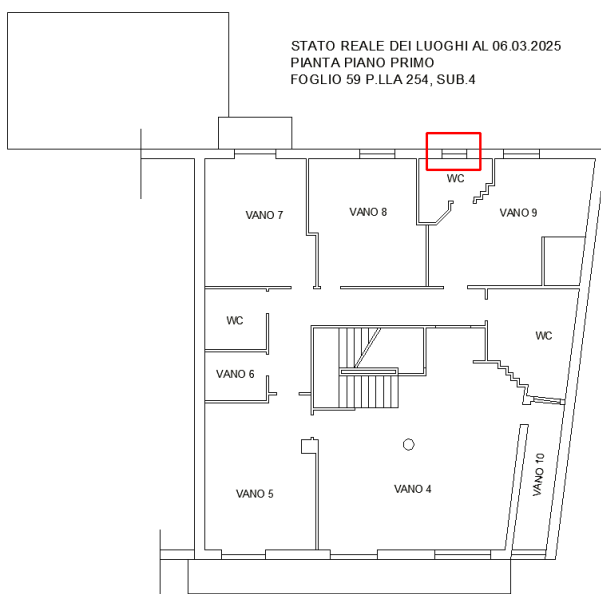
Le difformità riscontrate si traducono quindi in una diversa distribuzione degli spazi interni e nell'apertura di un nuovo vano finestra.

Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria presso il Comune di Teggiano e procedere con la chiusura del vano finestra.

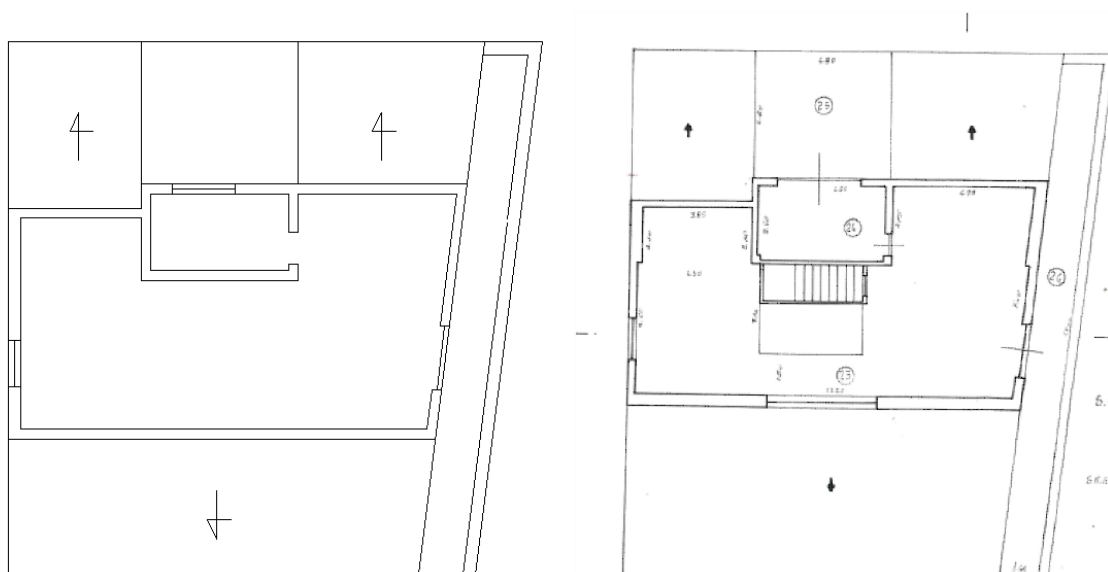




**Figura 5** Confronto pianta piano terra sub. 2 e sub. 4 Comune di Teggiano



**Figura 6** Confronto pianta piano primo sub. 4 Comune di Teggiano



**Figura 7** Confronto pianta piano secondo sub. 5 Comune di Teggiano

**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.*

L'area dove sono ubicati i beni ricade nella zona definita aree agricole pregiate del vigente P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018. Nell'Allegato n. 1 viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica della zona rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Teggiano. Dallo stesso è possibile rilevare che tale area ricade nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele ed è soggetto a vincolo archeologico, nonché al rispetto delle disposizioni minime del nastro stradale (D.M. 1° aprile 1968 n. 1404). Per il dettaglio si rimanda all'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 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 dati catastali degli immobili pignorati, riportati nell'atto di pignoramento, sono rispondenti alle risultanze catastali.

L'identificazione catastale attuale dei beni è riportata in Tabella I:

**Tabella I – elenco immobili Foglio 59, p.lla 254**

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                    | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       |
|--------|------------|-----|----------------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------------------|---------------|
| 59     | 254        | 2   | VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO n. SNC Piano T |           | C01       | 04     | 59 m <sup>2</sup> | R.Euro:801,39 |

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                      | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita        |
|--------|------------|-----|------------------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------------|----------------|
| 59     | 254        | 4   | VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO n. SNC Piano T-1 |           | A02       | 04     | 18 vani     | R.Euro:1162,03 |

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                    | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita       |
|--------|------------|-----|----------------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------------|---------------|
| 59     | 254        | 5   | VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO n. SNC Piano 2 |           | A02       | 03     | 6.5 vani    | R.Euro:352,48 |

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                    | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita      |
|--------|------------|-----|----------------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------------------|--------------|
| 59     | 254        | 6   | VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO n. SNC Piano T |           | C06       | 06     | 41 m <sup>2</sup> | R.Euro:67,76 |

Intestazione catastale dei beni:

XXXXXX

Data di presentazione delle planimetrie catastali: 02/12/1993, prot. n. 000000048.

Ai fini della presente procedura si ritiene opportuno la variazione della categoria catastale del locale censito al sub. 6 del foglio 59, p.lla 254, da C/6 (autorimessa) a C/2 (magazzini e locali di deposito). Questo per quanto già esplicitato in risposta al quesito n. 1 in relazione all'accessibilità del locale stesso, ovvero della mancata accessibilità carrabile del bene (a meno della costituzione di una servitù sull'attiguo terreno censito al Catasto Terreni al foglio 59, particella n. 7).

Ancora è necessaria una variazione della consistenza catastale del bene ubicato all'ultimo piano (sub. 5) il quale si presenta come un unico spazio, privo di tramezzature interne, mentre in catasto presenta una consistenza catastale di 6,5 vani, come pure la variazione della consistenza catastale del bene censito al sub. 4.

### **Difformità catastali riscontrate**

Le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo del 6 marzo 2025 e le planimetrie catastali presentate in catasto sono:

*Pianta piano terra (Foglio 59, p.lla 254, sub. 2) Figura n. 8*



È stata creata una tompagnatura che divide il vano bagno dal resto del vano. (cfr. Figura n. 7 Allegato fotografico).

*Pianta piano terra e primo piano (Foglio 59, p.lla 254, sub. 4) Figura n. 9 e n.10*

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e la planimetria catastale relativa al piano terra, si rileva una diversa distribuzione interna degli spazi.

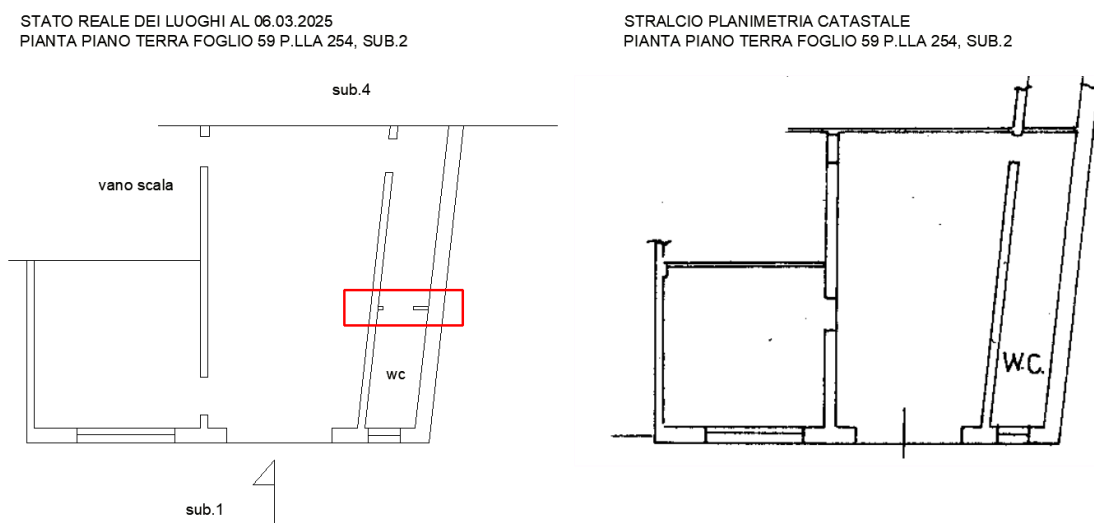
Non si rilevano difformità dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e la planimetria catastale relativa al piano primo, a meno dell'apertura di una finestra nel vano bagno.

*Pianta piano secondo (Foglio 59, p.lla 254, sub. 5) Figura n. 11*

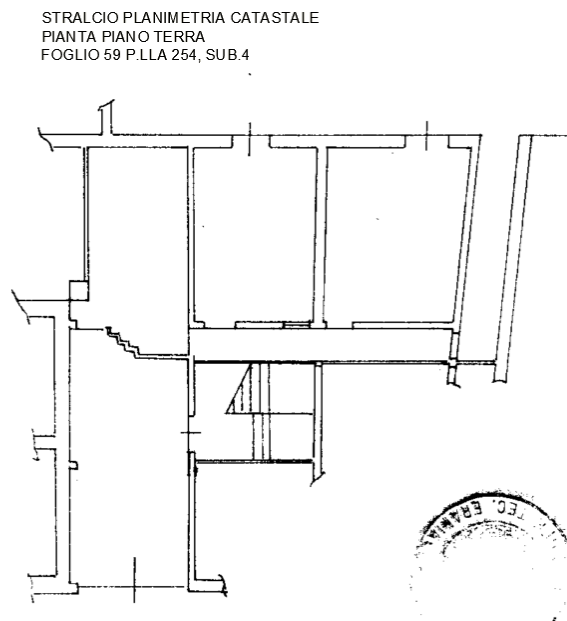
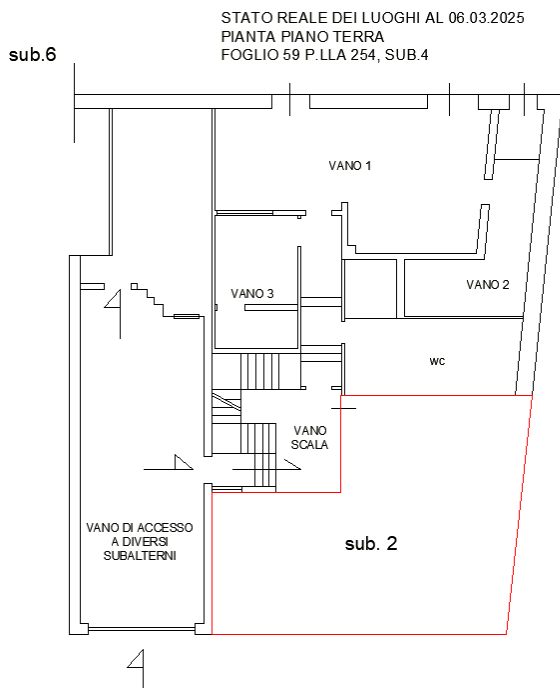
Lo stato dei luoghi rilevato per il piano secondo è perfettamente conforme alla planimetria catastale presente in catasto.

*Pianta piano terra (Foglio 59, p.lla 254, sub. 6) Figura n. 12*

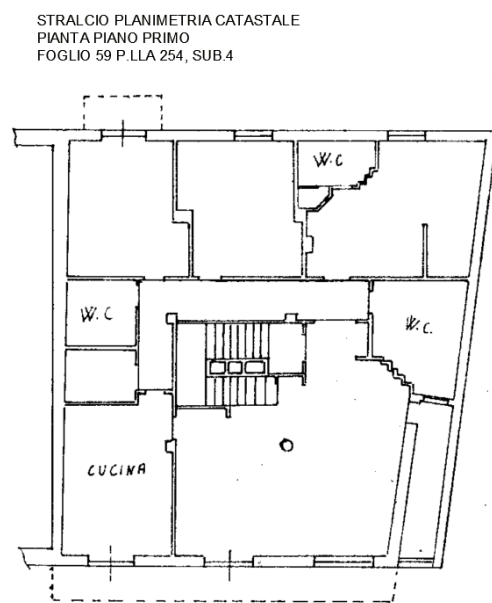
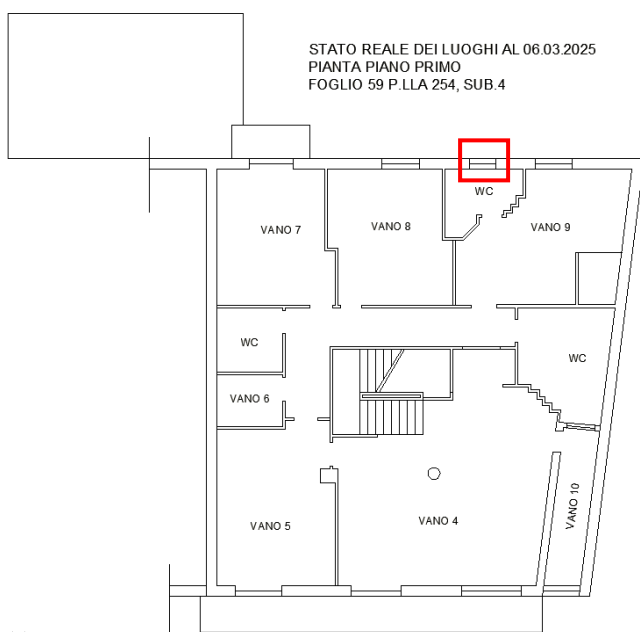
Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata si rileva la presente difformità: presenza di una tompagnatura, la quale delimita una piccola porzione di locale (circa 1.50 x 2.00 m) e non arriva a tutta altezza. (cfr. Figura n. 44-45 Allegato fotografico).



**Figura 8** Confronto pianta piano terra sub. 2 Comune di Teggiano



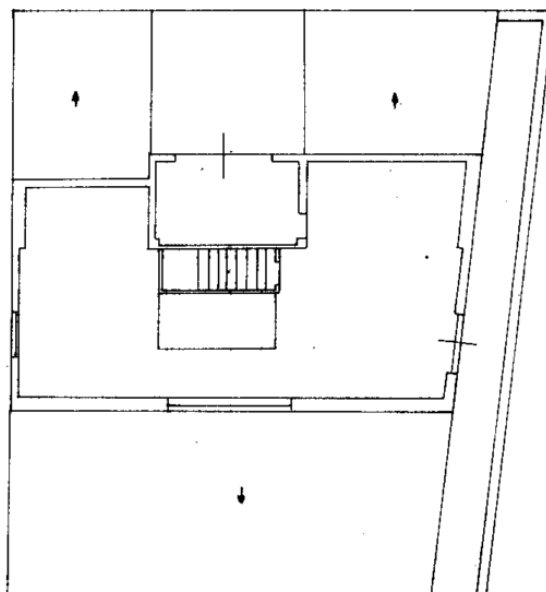
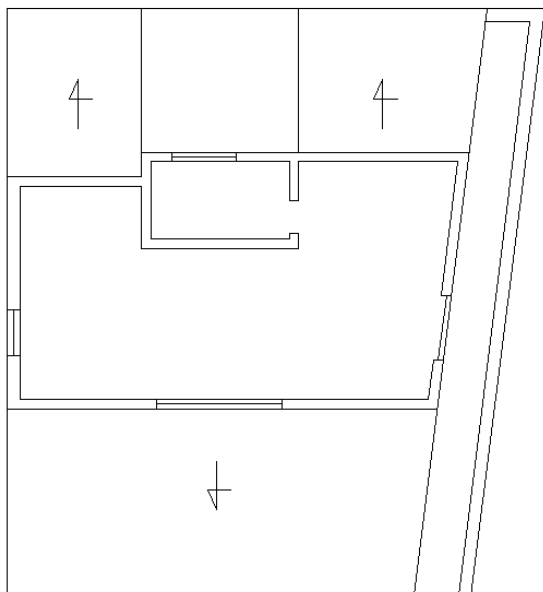
**Figura 9** Confronto pianta piano terra sub. 4 Comune di Teggiano



**Figura 10** Confronto pianta primo piano sub. 4 Comune di Teggiano

STATO REALE DEI LUOGHI AL 06.03.2025  
PIANTA PIANO SECONDO  
FOGLIO 59 P.LLA 254, SUB.5

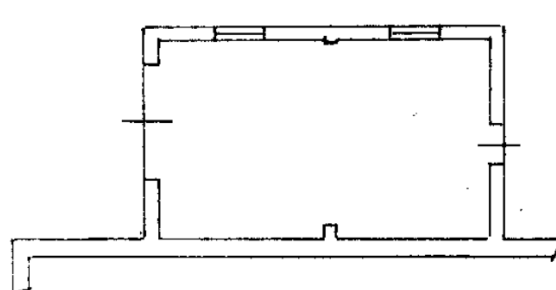
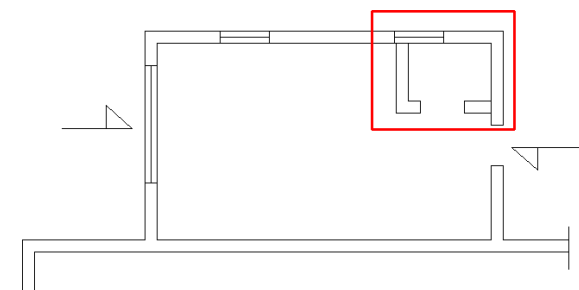
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANTA PIANO SECONDO  
FOGLIO 59 P.LLA 254, SUB.5



**Figura 11** Confronto pianta piano secondo sub. 5 Comune di Teggiano

STATO REALE DEI LUOGHI AL 06.03.2025  
PIANTA PIANO TERRA FOGLIO 59 P.LLA 254, SUB.6

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANTA PIANO TERRA FOGLIO 59 P.LLA 254, SUB.6



**Figura 12** Confronto pianta piano terra sub. 6 Comune di Teggiano

Le difformità riscontrate si traducono quindi in una diversa distribuzione degli spazi interni, e nell'apertura di un nuovo vano finestra. Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria presso il Comune di Teggiano ed alla chiusura del vano finestra.

È altresì opportuno procedere alla chiusura dell'attuale collegamento (vano porta) tra il sub. 2 ed il sub. 4. (cfr. Figura n. 8 Allegato fotografico).





### **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 il pignoramento immobiliare è stato trascritto a Salerno in data 30 luglio 2024, ai numeri R.G. 33481 e R.P. 27407, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL, con C.F. 04970410264 con sede a Conegliano e contro xxxxx, nato a xxxx (xx) il xxxx, per i diritti di proprietà di 1/1.

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti al debitore in seguito all'Atto Notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. xxxxx xxxx, Notaio in xxx, del 05/12/2003 rep. 50621, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 18/12/2003 con R.G. n. 44214 e R.P. n. 32449.

Donazione accettata con Trascrizione n. 32449.1/2003 a Salerno - Pratica n. SA0017842 in atti dal 21/01/2004.

I beni sono stati donati al debitore da parte di xxxxx xxxx (nato a xxxx il xxxx) e da xxxxx (nata a xxxxx).

Si precisa altresì che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti al debitore a seguito della donazione dei suoi genitori, pertanto tali beni non rientrano nel patrimonio della comunione, bensì risultano beni personali del signor xxxxx xxxx. (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.*

Relativamente alla provenienza dei beni si rimanda al quesito precedente.

### **Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:



ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2005 - Registro Particolare 148 Registro Generale 970, Pubblico ufficiale xxxx xxxx Repertorio 52116/17580 del 29/12/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sassano S.C.R.L. con sede in xxxx e contro xxxxx xxxx, nato a xxxxxxxxx.

ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2012 - Registro Particolare 933 Registro Generale 11686, Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 53764/7717 del 21/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sassano Società Cooperativa, con sede a xxxxx e contro xxxx xxxx, xxxxx.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 2039 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1632/2015 del 14/12/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sassano S.C. con sede in xxxx e contro xxxxx xxxx.

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 - Registro Particolare 27407 Registro Generale 33481, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1155 del 08/07/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL con sede in Conegliano e contro xxxxxxxx.

Creditore procedente BCC BCC NPLS 2018-2 SRL, con C.F. 04970410264 con sede a Conegliano attuale titolare del credito, originariamente in capo alla Banca di Credito Cooperativo di Sassano.

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, le planimetrie catastali attualmente presenti in catasto e la regolarità urbanistica 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.*

### Criteri 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'Agenzia 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 secondo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia D1, ovvero zona periferica. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I e Tabella II.



Tabella I – Valore di mercato OMI –LOTTO N.1



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: TEGGIANO

Fascia/zona: Periferica/FUORI%20PERIMETRO%20CENTRO%20URBANO%20-%20PRATO%20PELLO%20-%20MACCHIAROLI%20-%20SAN%20MARCO%20-%20SAN%20RAFFAELE

Codice zona: B%20VIA%20PROVINCIALE%20TEGGIANO%20POLLA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Negozi    | Normale            | 600                   | 750 | L                | 3,4                            | 4,8 | L                |

Stampa

Legenda

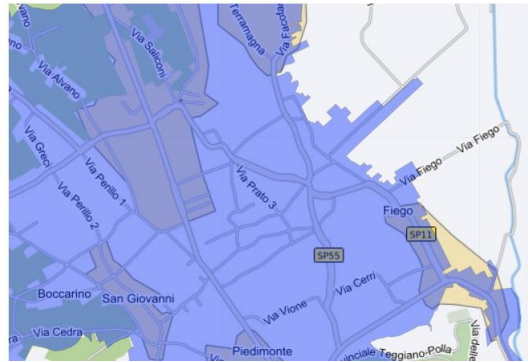
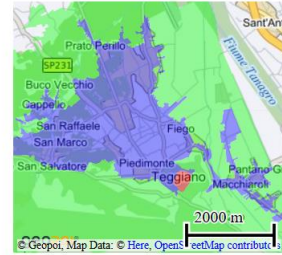
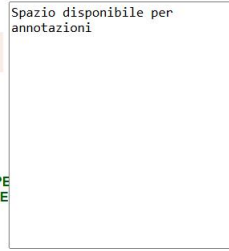


Tabella II – Valore di mercato OMI – LOTTO N.2



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: TEGGIANO

Fascia/zona: Periferica/FUORI%20PERIMETRO%20CENTRO%20URBANO%20-%20PRATO%20PELLO%20-%20MACCHIAROLI%20-%20SAN%20MARCO%20-%20SAN%20RAFFAELE

Codice zona: B%20VIA%20PROVINCIALE%20TEGGIANO%20POLLA

Microzona: 0

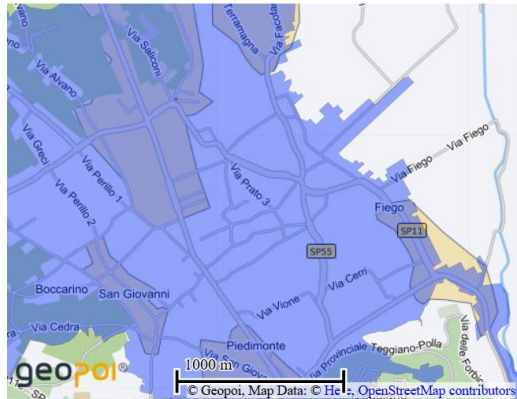
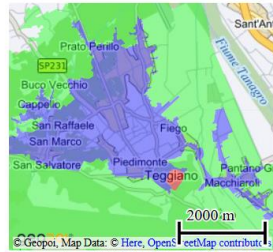
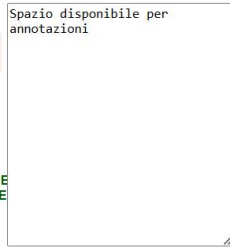
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 630                   | 770 | L                | 2,2                            | 2,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 520                   | 720 | L                | 1,9                            | 2,4 | L                |
| Box                          | Normale            | 400                   | 590 | L                | 1,8                            | 2,7 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 660                   | 840 | L                | 2,3                            | 3   | L                |

Stampa

Legenda



Si stabilisce come quotazione al m<sup>2</sup> per il LOTTO N. 1 un valore pari a 675 €/m<sup>2</sup>, mentre per il LOTTO N.2 un valore pari a 700 €/m<sup>2</sup> per l'abitazione, mentre per il locale deposito un valore pari a 400 €/m<sup>2</sup>.

Si procede alla valutazione dei coefficienti di merito dei beni.

**Tabella III** – Coefficienti di merito – Lotto n. 1

| Coefficienti di merito |            |      |
|------------------------|------------|------|
| Stato locativo         | libero     | 100% |
| Posizioni              | intermedie | 0%   |

Per il locale facente parte del LOTTO N. 1 il coefficiente calcolato è pari a 0%.

**Tabella IV** – Coefficienti di merito

| Coefficienti di merito |                           |      |
|------------------------|---------------------------|------|
| Stato locativo         | libero                    | 100% |
| Piano                  | piano terra/primo/secondo | -10% |
| Stato di conservazione | buono stato               | 0%   |
| Luminosità             | mediamente luminoso       | 0%   |
| Esposizione e vista    | esterna                   | 5%   |
| Edificio               | normale                   | 0%   |
| Riscaldamento          | autonomo                  | 5%   |

Per i beni facenti parte del LOTTO N. 2 il coefficiente calcolato è pari a 0 %.

- Superficie commerciale LOTTO N. 1 pari a 62 m<sup>2</sup>;
- Superficie commerciale LOTTO N.2 pari a 395 m<sup>2</sup>.

In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato dei LOTTI prima definiti sono:

**LOTTO N.1:** Foglio 59, p.lla 254 sub. 2: **41.850,00 € (Euro quarantunomilaottocentocinquanta/00);**

**LOTTO N.2:** Foglio 59, p.lla 254 sub. 4, sub. 5 e sub.6: **274.520,00 € (Euro duecentosettantaquattromilacinquecentoventi/00).**

A tale importo va detratto il costo della pratica edilizia da presentare al Comune di Teggiano per sanare le difformità rilevate in risposta al quesito n. 4, oltreché il relativo docfa per la relativa variazione catastale volto a sanare le difformità rilevate in risposta al quesito n. 6. Tali costi devono intendersi comprensivi del costo del tecnico e della sanatoria.

Allo stesso modo va detratto il costo relativo alla chiusura del vano porta che collega il sub. 2, facente parte del LOTTO N.1 con il sub. 4, facente parte del LOTTO N.2. Tale costo è compreso dello smontaggio e della demolizione della vecchia porta, calo e smaltimento in discarica, della ricostruzione del vano con forati, posa in opera dell'intonaco e tinteggiatura.



**L'importo relativo per tali interventi è computabile in circa 2.200,00 euro.**

Pertanto si ha:

**LOTTO N.1:** Foglio 59, p.lla 254 sub. 2: **41.850,00 € (Euro quarantunomilaottocentocinquanta/00);**

**LOTTO N.2:** Foglio 59, p.lla 254 sub. 4, sub. 5 e sub.6: **272.320,00 € (Euro duecentosettantaduetrecentoventi/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 N. 1: – piena proprietà del locale ubicato nel Comune di Teggiano alla Via Provinciale del Corticato, snc, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 59, p.lla 254, sub.2 (piano terra) con destinazione catastale C/1.

Il bene è prospiciente la strada pubblica e si compone di due vani comunicanti con annesso servizio igienico.

**VALORE DI MERCATO: 41.850,00 € (Euro quarantunomilaottocentocinquanta/00).**

LOTTO N. 2: – piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Teggiano alla Via Provinciale del Corticato, snc, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 59, p.lla 254, sub. 4, (piano terra e piano primo) sub. 5 (piano secondo) e sub.6 (piano terra). Il bene si presenta ultimato e finito con finiture di buona qualità.

**VALORE DI MERCATO: 272.320,00 € (Euro duecentosettantaduetrecentoventi/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 allegghi 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. Specifichi 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, come dichiarato dall'esecutato, risultano abitati ad uso abitazione e come locali accessori dallo stesso debitore e dal proprio nucleo familiare. Il solo locale commerciale (sub. 2) non è attualmente utilizzato dal nucleo familiare del debitore esecutato, in quanto nello stesso veniva esercitata attività di XXXXXXXXXX, cessata da diversi anni, sebbene sia rimasto l'arredamento funzionale alla stessa.

Per tali beni non è costituito un condominio, l'intero fabbricato è diviso in numero otto subalterni, di cui quattro di proprietà del debitore ed i restanti quattro risultano essere in comproprietà di altri familiari.

**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 venticinque pagine, dodici figure e quattro tabelle) viene corredata da sei allegati.

Lagonegro, 26 maggio 2025

Il Consulente  
Ing. Marianna Sabella

