

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

– Sezione Civile –

Esecuzione Immobiliare

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.R.G.E.I. 32/2020

██████████

████████████████████

██

promossa da:

FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

con sede in Milano, (MI), Viale Majno 45, 15 c.f. 01959720549

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e per essa la mandataria

doValue S.p.A. (già denominata doBank S.p.A.)

con sede sociale in Verona, Viale dell'Agricoltura, n.7

Giudice del Fallimento Dott.ssa Roberta Giglio

Consulente Tecnico di Ufficio Ing. Aniello Pilerci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



Sommario

INCARICO.....	3
QUESITI DEL G.E.....	4
PREMESSA.....	8
QUESITO 1:	9
QUESITO 2:	12
QUESITO 3:	14
QUESITO 4:	15
QUESITO 5:	15
QUESITO 6:	16
QUESITO 7:	20
QUESITO 8:	20
QUESITO 9:	21
QUESITO 11:	21
QUESITO 12:	22
CONCLUSIONI.....	27

Allegati

- Allegato 01: Provvedimento di nomina
- Allegato 02: Verbale di Sopralluogo
- Allegato 03: Elaborati Grafici
- Allegato 04: Rilievo Fotografico
- Allegato 05: Documenti Catastali
- Allegato 06: Certificazione Notarile Dott.ssa Giulia Messina Vitrano
- Allegato 07: Piano Urb. Comune - Piano PNCVDA
- Allegato 08: Richiesta e relativi documenti tecnico-amministrativi comune di Castelnuovo Cilento (SA)
- Allegato 09: Valori Omi
- Allegato 10: Osservazione alla relazione [REDACTED]
- Allegato 11: Valutazioni alle osservazioni [REDACTED]
- Allegato 12: Documenti Separazione/Divorzio [REDACTED]



INCARICO

In data 28 maggio 2021, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, Dott.ssa Roberta Giglio, nominava il sottoscritto ing. Aniello Pilerci, nato a Vallo della Lucania il 03/08/1980 e residente in Moio della Civitella al Via Provinciale n. 3 con studio in C/so Garibaldi n.46, Codice Fiscale: PLR NLL 80M03 L628L, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al N. 6246 dal 09/03/2012 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Vallo della Lucania dal 10/07/2015, esperto designato ex art. 568 c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 32/2020, relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in **Castelmovo Cilento (SA) - frazione Velina - via Mandrone, identificato in catasto fabbricati del Comune di Castelmovo Cilento al foglio n. 15 particella 259 sub 3.**

In termini generali ed al fine di assicurare al presente intervento peritale la massima completezza formale ed allo scopo di garantire un riscontro esaustivo, il sottoscritto ha articolato la consulenza mediante lo sviluppo dei seguenti quesiti in 27 pagine in formato A4.

Il lavoro peritale viene completato e corredato da allegati di richiamo in termini di:

- elaborati grafici (planimetrie, etc.);
- documentazione amministrativa (atti e provvedimenti amministrativi, visure, certificazioni, etc.);
- idoneo rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46
Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITI DEL G.E.

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

- 13) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, **provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.**

Il C.T.U. si **atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle disposizioni contenuti nel provvedimento di nomina dell'incarico (All. 1).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



PREMESSA

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato inviato dal Curatore Dott.ssa Romanelli Giovanna datone alla parte debitrice e a quella procedente, in data 19/06/2021 ore 10:00, il sottoscritto C.T.U. si recava, insieme al Collaboratore geom. Alessandro Ruggiero e al Curatore, sul luogo ove insiste l'immobile oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse.

Il sopralluogo è [REDACTED] come riportato nel relativo verbale (All.2).

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo dell'immobile (All. 3) in ogni sua parte ed un rilievo fotografico (All.4).

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **ISCRIZIONE del 08/08/2013** - Registro Particolare **2793** Registro Generale **30633** - Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 46748 del 07/08/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO,

a favore di Banca del Cilento e Lucania Sud - Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni sede Vallo della Lucania, codice fiscale 02596790655

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **ISCRIZIONE del 19/03/1998** - Registro Particolare **2290** Registro Generale **18704** - Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 9233 del 16/06/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – 1. Annotazione n. 2965 del 28/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **ISCRIZIONE del 08/08/2013** - Registro Particolare **2794** Registro Generale **30642** - Pubblico ufficiale Mazzarella Lucio - Repertorio 46748 del 07/08/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO,

a favore di Banca del Cilento e Lucania Sud - Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni sede Vallo della Lucania, codice fiscale 02596790655,

- **ISCRIZIONE del 06/10/2015** – Registro Particolare n.4456 Registro Generale n.34349
IPOTECA LEGALE nascente da ruolo emesso il 11/09/2015 da Equitalia Sud s.p.a,
rep.2786,

a favore di EQUITALLA SUD s.p.a., sede Roma codice fiscale 11210661002 (domicilio
ipotecario eletto via delle Calabrie, 19/A – Salerno,

[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE nn. 21002/16128/ del 16/07/2020** nascente da Verbale di Pignoramento
immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data
29/05/2020, rep. 309

a favore di FINO 1 SICURITISATION s.r.l. con sede in Milano codice fiscale
09966380937,

[REDACTED]

Provenienza:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerici

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerici80@gmail.com - PEC: aniello.pilerici@ordingsa.it

11



QUESITO 2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è porzione di una villetta situata nel Comune di Castelnuovo Cilento, alla frazione Velina, Via Mandrone, n. 18. Posizionata in zona amena, a quota di circa 50 s.l.m., sul versante degradante verso ovest di un colle, nella immediata periferia del centro urbano, che dista circa 6 km dalla costa tirrenica. L'esposizione è buona con vista libera sui lati Est, Sud e Ovest.

Catastralmente è individuata come segue:

- N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) F.15, p.lla 259/3, Via Fornace, piano T-1°, categoria A/7 – vani 13.00 – Rendita € 1275,65. (così come riportato nell'All. 5 - Visura Storica per immobile).

Strutturalmente è costituita da telai in c.a., con solai latero-cementizi, copertura piana, muratura a cassa vuota, con intercapedine isolante; è disposta a spalla con un'altre unità immobiliari ed è articolata su due livelli entrambi destinati ad abitazione con annesse pertinenze;

- il piano terra è destinato a cucina/pranzo, soggiorno a doppio volume, una camera da letto, oltre ad un servizio igienico, ai disimpegni, un locale per deposito, un locale termico ed un'ampia autorimessa, per una superficie lorda complessiva di circa 210 mq.;
- al piano primo, al quale si accede dalla scala interna a vista nel soggiorno e dall'esterno, si trovano ubicate quattro 4 camere da letto, un ambiente destinato a studio, due servizi igienici, oltre ad un ampio terrazzo, esposto a est, e ad un balcone ad ovest; la superficie lorda complessiva è di circa 130 mq.;
- al fabbricato è ammessa un'area pertinenziale esclusiva destinata a giardino della estensione di circa 550 mq.; di uso comune con le altre uu.ii.uu. del complesso edilizio esiste una corte che lo separa dalla via Mandrone e dal quale ha accesso.

Lo stato conservativo del fabbricato appare dall'esterno complessivamente buona; alcune porzioni sono state interessate da recenti interventi di manutenzione.

I materiali di rifinitura adoperati all'interno sono di classe medio-alta, in buono stato di conservazione; il giardino, recintato, appare abbastanza curato e verdeggiante.

La dotazione impiantistica, elettrica e termoidraulica, è buona. In particolare è presente un impianto solare termico e nei vari ambienti sono installati dei condizionatori a pompa di calore (tipo Split). Le condizioni dell'immobile sono assolutamente buone, non sono presenti tracce di usura, presenza di muffe o lesioni di vario genere. Anche le rifiniture e gli infissi si presentano in buono stato di conservazione. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti civili ed è collegata alle reti comunali (foto All. 4).



QUESITO 3:

*accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione oltre che allo stato attuale dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione del bene; alcune lievi discordanze rispetto alla mappa catastale in atti si notano sul lato Est del lotto.

- Immobile ubicato nel Comune di Castelnuovo Cilento (SA) – Catasto Fabbricati – Foglio 15 – Particella 259 – Sub. 3 - Categoria A/7 – classe 1 - Abitazione in villino – Consistenza vari 13 – Rendita catastale € 1275,65 -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Lo scrivente ha richiesto copia della planimetria, oltre che la visura storica e l'ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare oggetto di tale perizia (All. 5). Dall'esame della documentazione è possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata già dal 23.12.1991; non vi è discordanza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure, salvo alcune modeste e non sostanziali variazioni nella distribuzione degli ambienti interni e delle discrepanze sul confine Est del lotto che non incidono sul classamento e sulla rendita catastale.

QUESITO 5:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona B, sottozona B1 - Insediamento residenziale in tessuto edilizio consolidato saturo - nel vigente Piano Urbanistico (P.U.C.) del Comune di Castelnuovo Cilento (SA). Le sottozone B1 corrispondono agli insediamenti residenziali di recente formazione in tessuto edilizio consolidato saturo, già in larga parte identificate come tali dal previgente P.R.G. Si tratta di ambiti caratterizzati da una densità edilizia media e alta che hanno di fatto saturato i diritti edificatori residui e per i quali, al fine di garantire almeno l'attuale rapporto tra costruito e aree libere, non sono consentite ulteriori edificazioni. (cfr. art.92 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (All.7).

L'immobile ricade inoltre in zona D - area di promozione economica e sociale - del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni (All.7).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

15



QUESITO 6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47. (l'aggiudicatario dell'asta giudiziaria è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.)

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castelnuovo Cilento (All. 8), si attesta la presenza della seguente documentazione inerente l'immobile oggetto della presente esecuzione distinto al Catasto Fabbricati – Foglio 15 particella 259 sub 3:

- Concessione Edilizia n.5/89 del 1 marzo 1989 per la “realizzazione di un fabbricato rurale” su un lotto di terreno di mq. 2518, ricadente in zona “E1” (agricola semplice) nel vigente Programma di Fabbricazione, contraddistinto catastalmente dalla particella n. 259 del foglio 15, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelnuovo Cilento al [REDACTED]

Il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato su due livelli, per una volumetria complessiva di 995,71 mc (< 1000 mc ammessi) di cui 702,61 destinati alla conduzione di fondi agricoli e 293,10 per la residenza a servizio diretto dell'agricoltura. La superficie disponibile veniva integrata con l'asservimento della particella 68 del foglio 11 di mq 7921, superando ampiamente il requisito di 8000 mq, lotto minimo imposto dal regolamento edilizio.

- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994, inoltrata in data 27 gennaio 1995 prot. 387, per opere realizzate in difformità dalla precedente Concessione Edilizia ma conformi alle norme urbanistiche al momento di entrata in vigore della legge in parola (tipologia 2).

[REDACTED] nel frattempo era divenuto comproprietario di una porzione (sub 3) del fabbricato originario, richiede la Concessione per aver realizzato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 5/89, nel periodo dal 16.03.1985 al 31.12.1993, una nuova costruzione a destinazione residenziale, quantificata in mq 142 di superficie utile (Su), oltre a mq 90 di superficie equivalente non residenziale (Snr), per un totale di mq 232 (Sc).



Il richiedente valutava l'entità dell'oblazione in £. 5.800.000, al netto delle riduzioni (“disagio abitativo”, “prima casa” e “Edilizia Convenzionata”) e allegava la ricevuta di un versamento di £ 2.000.000 effettuato in data 31.12.1994.

Si attesta, pertanto, che attualmente l'immobile risulta ancora difforme rispetto al progetto relativo alla Concessione Edilizia n.5/89 del 1 marzo 1989 e che la domanda di concessione edilizia in sanatoria risulta pendente, non avendo, il richiedente, ottemperato alla richiesta di integrazione documentale della pratica da parte del Comune, datata 06 marzo 1997.

Si osserva che la pratica in sanatoria dovrà essere vagliata dal Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni e della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino ai quali ad oggi non è mai pervenuta.

Si riporta, inoltre, che non è presente nessun certificato di agibilità per l'immobile in oggetto nei fascicoli presenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune.

Infine di seguito viene riportata una stima degli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate per una nuova domanda di concessione edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Castelnuovo Cilento:

1) Oblazione condono edilizio L.724/94.

Tipologia di abuso 2: Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.

Periodi in cui l'abuso è stato commesso: dal 16/03/1985 al 31/12/93

Oblazione al mq: L. 75.000 (Euro 38,73)

Superficie Utile Commerciale (Sc) = 211,45 mq (vedi Allegato 4)

Oblazione = 211,45 mq x 38,73 € = 8.189,46 €

Rivalutazione monetaria

Capitale Iniziale: 8.189,46 €

Anno Iniziale: 1986 - Anno Finale: 2020

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dal 1861 –
Ultimo indice storico annuale disponibile 2019 [i = 1,509]

Oblazione rivalutata = 8.189,46 € x 1.509 = 12.357,89 €

Riduzione per 1/3 per comuni inferiori a 3000 ab. = 8.238,60 €

2) Costo di Costruzione

Costo di costruzione al mq è pari a 251,67 €/mq (Regione Campania 2019)

Contributo sul costo di costruzione da versare 5%

Costo = 251,67 €/mq x 211,45 mq x 5% = 2.660,78 €

3) Sanzione danno ambientale L.724/94 (art. 167 del D.Lgs.22 gennaio 2004, n° 42)

Maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione

Stimato in base agli indici di cui al D.M. 29/09/1997 pari a € 3.298,62

4) Oneri di Urbanizzazione da versare al Comune

Volume difforme = 211,45 mq x 3 m (h) = 634,35 mc

Valore unitario stimato 2 €/mc

Oneri totali = € 1.268,70

5) Spese tecniche per pratica edilizia

Stimate 5.000,00 €



La stima totale per la domanda di concessione edilizia in sanatoria, da decurtare al valore dell'immobile, è pari a:

Descrizione	Importo [€]
Oblazione condono edilizio	8.238,60
Costo di Costruzione	2.660,78
Sanzione danno ambientale	3.298,62
Oneri di Urbanizzazione	1.268,70
Spese tecniche	5.000,00
Totale	20.466,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO 7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la conformazione del bene oggetto della presente relazione, lo scrivente ne consiglia la vendita in un **unico lotto**.

QUESITO 8:

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Cilento al Foglio 15 – Particella 259 – Sub. 3 - Categoria A/7, risulta pignorata per la quota di [REDACTED]

Data la conformazione del bene oggetto della presente relazione, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

20



QUESITO 9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia, risulta attualmente occupata ed

QUESITO 10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste tale condizione.

QUESITO 11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Sull'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

QUESITO 12:

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Nella determinazione del valore di mercato del fabbricato si è proceduto al calcolo della superficie, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del 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 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.

Il metodo utilizzato per stimare il valore della quota di 1/2 del fabbricato è quello sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

$$V = Vm \times Sc \times Ci$$

Dove:

- V = Valore di mercato dell'intero immobile
- Vm = Valore di mercato unitario mq
- Sc = Superficie commerciale

- C_i = Coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

Si specifica che non verranno presi in considerazione alcun coefficiente correttivo in quanto gli stessi non varierebbero in maniera significativa il valore del bene.

Al valore a nuovo dell'intero occorre sottrarre l'importo che si riferisce alla condizione dell'immobile (quota di 1/2 e comunione dell'immobile indivisibile) rispetto ai valori desumibili dal mercato (immobili liberi venduti per intero).

Il valore dell'unità immobiliare urbana, libera, è valutabile con il metodo sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, offerti sul libero mercato.

Determinazione della superficie commerciale

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Tabella1			
Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale [mq]
soggiorno/cucina	(piano T) 135,80	1.00	263,40
camere da letto			
studio			
ripostiglio			
bagni			
disimpegni			
TOTALE vani princ.			
autorimessa	69,50	0.50	34,79
C.T.	10,70	0,50	5,35
balcone fino a 25 mq	9,90	0,30	2,97
terrazzo (totale)	62,30		
fino a 25 mq	25,00	0,25	7,50
oltre fino a 62,30 mq	37,30	0.10	3,73
giardino (totale)	550,00		
(rif.vani princ.)	263,40	0.10	26,34
oltre fino a 550 mq	286,60	0,02	5,73
Totale Superficie Commerciale (Sc)			mq 349,81

Nel determinare il valore di mercato applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinte ricerche: l'una, diretta, incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra basata sulla consultazione di pubblicazioni relative al settore immobiliare.



a) Indagini Dirette

Il costo unitario medio si è ottenuto eseguendo opportune indagini in sito raccogliendo quanti più elementi di riscontro possibile che si avvicinino a beni con analoghe caratteristiche. In particolare la valutazione dei beni immobiliare è stata eseguita in termini di valore medio per unità di superficie (€/mq) desunto da compravendita di beni, ricadenti nello stesso orizzonte spaziale e temporale a quello oggetto di stima e con medesima destinazione d'uso.

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato scaturiti dall'indagine diretta sulle varie parti dell'immobile in esame tenendo in considerazione il livello di conservazione, la qualità della costruzione e del pregio dell'appartamento, sono:

Categoria	Valore min [€/mq]	Valore max [€/mq]	Valore Considerato [€/mq]
Ville e villini	1.000,00	1.200,00	1.150,00



b) Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Si è tenuto conto di quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in riferimento al secondo semestre 2020, nel Comune di Castelnuovo Cilento (SA) - Fascia/zona: Suburbana/VALLO SCALO - PANTANA - V.S.CHIARA - V.GRIMMITA -VELINA- V.VIGNE - V.ARBOSTO. Codice di zona: E1 Microzona catastale n.:0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale (All. 9).

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari del più probabili valori di mercato dell'immobile in esame,sono:



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Valore considerato [€/mq]
		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	690	890	890,00



Valore di mercato del bene

Valutati i valori unitari in base ad entrambe le metodologie di stima adottate, si procede alla determinazione del più probabile Valore del Bene (V) delle unità immobiliari in oggetto, tenendo in considerazione la media aritmetica dei risultati ottenuti e moltiplicandola per la superficie commerciale:

$$V = V_{media\ aritmetica} \times Sc$$

$$V = 1.020,00 \left[\frac{\text{€}}{\text{mq}} \right] \times 349,12 \text{ [mq]} = 356.806,20 \text{ €}$$

Il Valore del Bene (V) è pari a:

$$V = \text{€ } 356.806,20 \text{ (euro trecentocinquantaseimilaottocentosei,20)}$$

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

Il costo C per il ripristino delle difformità, come descritto nel quesito 6, con relativi oneri di smaltimento e pratiche tecnico-amministrative, è stato stimato pari a:

$$C = 20.466,70 \text{ €}$$

Il Valore finale di stima (VF) è pari a:

$$V_F = V - C = 356.806,20 \text{ €} - 20.466,70 \text{ €} = 336.339,5 \text{ €}$$

$$V_F = \text{€ } 336.339,50 \text{ (euro trecentotrentaseimilatrecentotrentanove,50)}$$

Deprezzamento praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

In relazione a quanto precedentemente riportato circa lo stato d'uso e manutenzione, la presenza di vincoli e oneri, lo stato di possesso si determina un abbattimento forfettario del valore dell'immobile pari all' 10%.

E' possibile concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame riferito all'attualità è pari a:

$$V = (336.339,5 \text{ €} \times 0,90) = 302.705,55 \text{ €}$$

$$V_F = \text{€ } 302.705,55 \text{ (euro trecentoduemilasettecentocinque,55)}$$

Nel caso in esame, essendo il soggetto esecutato proprietario per una quota pari alla metà, il valore di mercato si dimezza e ammonta a

$$V_{1/2} = (302.705,55 \text{ €} / 2) = \text{€ } 151.352,77$$

e in c.t. $V_{1/2} = \text{€ } 151.300,00$ (euro centocinquantomilatrecento,00)



CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

LOTTO UNICO: $\frac{1}{2}$ di proprietà di un villino destinato a civile abitazione sito in Via Mandrone, Castelnuovo Cilento (SA), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Cilento al foglio 15, particella 259, sub. 3, categoria A/7, classe 1 - consistenza di vani 13 - rendita di euro 1275,65.

L'unità abitativa è posta a schiera ed è articolata su due livelli in un complesso edilizio unico composto da altre unità disposte a spalla. E' composta da quattro camere, cucina/pranzo/soggiorno, tre bagni, autorimessa, locale deposito e Centrale Termica, oltre ad un terrazzo, un balcone, un locale deposito e ad un'area scoperta esclusiva destinata a giardino; il tutto possiede una superficie commerciale di 349,12 mq. Le condizioni generali dell'immobile, le finiture interne, gli infissi e gli impianti risultano in buono stato di conservazione.

VALUTAZIONE:

Valore intero immobile $V_F = € 302.705,55$ (euro trecentoduenmilasettecentocinque,55)

Valore Pignorato $V_{1/2} = € 151.300,00$ (euro centocinquantunomilatrecento,00)

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Moio della Civitella, li 15 settembre 2021

Il CTU
(dott. ing. Aniello Pilerci)