

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA GIGLIO R.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2020

PROMOSSA DA: 

CONTRO: 

RELAZIONE

Data incarico: 30.04.2021

IL CTU

ingegnere
Liguori Eugenio

INDICE:

Premessa.

Svolgimento incarico.

Note conclusive.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ALLEGATI:

- ALL. 1 Verbali di accesso
- ALL. 2 Comunicazioni in uscita
- ALL. 3 Documenti catastali
- ALL. 4 Elaborato fotografico
- ALL. 5 Rilievo metrico
- ALL. 6 Certificati Ufficio Anagrafe
- ALL. 7 Ispezioni ipotecarie
- ALL. 8 Risultanze U.T.C.
- ALL. 9 Pratiche edilizie
- ALL. 10 Spese di consulenza

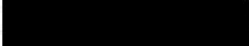
Invio report: il 24.08.2021

Parti:

Debitori: 


- c/o avv. 

Creditore: 

- c/o avv. 

- c/o avv. 

Custode Giudiziario: avv. Iannicelli Caterina:


c.iannicelli@avvocatinocera-pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa.

Con verbale del 30.04.2021, il G.E. dott.ssa Giglio R. nominava l'ing. Liguori Eugenio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 4684, esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 16/2020 promossa da:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED] P.Iva gruppo [REDACTED]

contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla base dei seguenti documenti in atti:

- ✓ Atto di Pignoramento del 20.12.2019, notificato al debitore esecutato il 15.01.2020;
- ✓ Trascrizione del pignoramento, in favore di [REDACTED] del 24.02.2020 ai nn. 6874/5420.

Detto atto, trae origine da Precetto del 26.08.2019 notificato il 16.10.2019, nel quale si intima e fa precetto ai sig.ri [REDACTED] di pagare nel termine di 10 giorni dalla notifica dell'Atto, in favore della [REDACTED], la complessiva somma di € 67.369,00 oltre interessi.

Il **pignoramento**, eseguito dal creditore procedente per la piena proprietà, interessa:

“A) Unità Immobiliare sita in Omignano in via Cerveta, riportata in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 6 particella 1263 subalterno 5, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. Euro 278,89, ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori.”

Le operazioni peritali sono iniziate nel breve periodo con lo studio degli atti del fascicolo. E' stata programmata la due diligence finalizzata a predisporre un contenitore con le informazioni utili ad individuare gli aspetti positivi e negativi relativi al patrimonio immobiliare pignorato.

Si sono eseguiti 2 accessi presso i luoghi in data 28.05 e 28.07.21, durante i quali venivano ispezionati i luoghi. Per la consistenza pignorata, si è eseguito il rilievo metrico dei fabbricati e visivo per il giardino, oltre che fotografico, indispensabili alla corretta definizione dei beni ed alla verifica della conformità nei confronti della documentazione catastale in possesso. A tal proposito, fin dalle primissime risultanze post accesso, si sono constatati alcuni presunti difetti di natura catastale ed urbanistica, ed in funzione di ciò si sono svolti ulteriori indagini presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno e del Comune, per ottenere in visione ed estrarre in copia gli atti catastali e le autorizzazioni edilizie sugli immobili.

Tutto ciò premesso, si provvede a comporre la presente consulenza tecnica, organizzata in capitoli secondo i quesiti posti in sede di conferimento di incarico.

Risposte ai quesiti.

Le risposte ai quesiti a seguire, sono articolate a partire dalla considerazione su di un **unico lotto di vendita**.

Quesito 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 indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, 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).

In atti era presente la "Certificazione notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento, contenente quindi la storia ventennale della consistenza immobiliare pignorata effettuata a tutto il 06.04.2020. In relazione agli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'elenco dei documenti riportati in relazione notarile e quello relativo alle formalità nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, a parte un appunto da farsi per la provenienza, risulta completo. Tale appunto è stato esplicitato mediante osservazione a seguire.

Si evince che gli identificativi catastali indicati nella trascrizione del "pignoramento", coincidono con quelli attuali e che esiste continuità nel trasferimento del bene.

Dal contenuto della Certificazione notarile e dalle ispezioni per nominativo e per immobile eseguite presso la Conservatoria (*ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie*), nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, per gli immobili pignorati, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni conto:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai RR.II di Salerno in data 24.11.2016 ai nn. 45442/5969 nascente da Atto di mutuo per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli in data 16 novembre 2016 rep. n. 106765, per Euro 126.000,00 su capitale di Euro 70.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] da rimborsare in 10 anni, a carico della signora [REDACTED] ricadente sul bene oggetto di pignoramento.

Trascrizioni contro:

- **Atto giudiziario di pignoramento** immobiliare notificato in data 15.01.2020, a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania, trascritto ai RR.II di Salerno in data 24 febbraio 2020 ai nn. 6874/5420, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico della signora [REDACTED] per Euro 67.369,00.

- **Convenzione edilizia** per l'attuazione di un piano di lottizzazione stipulata tra il Comune di Omignano e i signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto del Segretario Comunale in data 25 settembre 1997 rep. n. 7, registrato ad Agropoli il 7 ottobre 1997 al n. 506 e trascritto ai RR.II di Salerno in data 1 luglio 2002 ai nn. 24345/18062;

- **Convenzione edilizia integrativa** stipulata tra la società [REDACTED] e il Comune di Omignano, con atto del Segretario Comunale in data 24 aprile 2006 rep. n. 12, trascritto ai RR.II di Salerno in data 1 luglio 2013 ai nn. 23084/19038;

- **Convenzione edilizia integrativa e/o modificativa** del 12 giugno 2013 rep. n. 107 stipulata con atto del Segretario Comunale registrata all'Agenzia delle Entrate di Agropoli al n. 121 e trascritta ai RR.II di Salerno in data 1 luglio 2013 ai nn. 23085/19039 secondo il progetto di completamento e variante approvato dalla giunta comunale con delibera n. 39 del 5 giugno 2013;

Per l'identificazione del bene, si sono reperiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno i seguenti (*ALLEGATO 3: risultanze catastali*): Foglio di mappa Wegis n. 6 p.lla 1263; Elaborato planimetrico F. 6 p.lla 1263; Accertamento della proprietà immobiliare urbana – elenco dei subalterni assegnati; Planimetria di u.i.u. F. 6 p.lla 1263 sub. 5; Visura Storica per immobile N.C.E.U. F. 6 p.lla 1263; Visura per Soggetto [REDACTED] C.F. F. 6 p.lla 1263 sub. 5.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' stata ottenuta l'**Attestazione di destinazione urbanistica con vincoli** prot. 3312 del 23.08.2021 per l'area di sedime del fabbricato (*ALLEGATO 9: certificato U.T.C.*).

In merito all'atto di provenienza ultraventennale (*ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie, titoli di provenienza*), si riportano i seguenti riferimenti:

- I beni in oggetto pervenivano alla sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni come dalla predetta dichiarato in atto, in forza di compravendita per Notaio Tommaso D'Amato del 28 febbraio 2014 rep. n. 73143, trascritto ai RR.II di Salerno in data 12 marzo 2014 ai nn. 8808/7462, dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

- Alla predetta società detta consistenza era pervenuta con atto di vendita a rogito del Notaio Gianmarco Angelino di Napoli del 13 febbraio 2014 rep. n. 15648, trascritto ai RR.II di Salerno il 17.02.2014 ai nn. 5373/4531, dalla società [REDACTED].

- Alla [REDACTED], **il suolo**, nella sua intera consistenza raffigurato dal foglio 6 particelle **112-113-114-849** (ex 134/b) sul cui insiste la porzione del fabbricato, era pervenuto con atto di vendita a rogito del Notaio Lucio Mazzeola del 30 aprile 2003 rep. n. 20710, registrato ad Eboli il 16 maggio 2003 al n. 1425 e trascritto ai RR.II di Salerno il 2 maggio 2003 ai nn. 16002/11547 dalla signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 2/3 e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la restante quota di 1/3.

- Ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] dette particelle in una maggiore consistenza risultavano pervenute dalla successione legittima del rispettivo fratello e coniuge [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED] dichiarazione di successione n. 5 volume 141 presentata all'Ufficio del Registro di Agropoli il 22 aprile 2003 e trascritta ai RR.II di Salerno il 17 novembre 2005 ai nn. 55458/36387 e successiva denuncia integrativa n. 60 volume 142, presentata al medesimo Ufficio del Registro di Agropoli il 30 settembre 2003 e trascritto ai RR.II di Salerno il 17 settembre 2004 ai nn. 43005/33351, previa rinuncia all'eredità della madre del cuius signora [REDACTED] con atto per Notaio Malinconico dell'8 gennaio 2003 rep. n. 53159 registrato a Salerno il 14 gennaio 2003; successione seguita da trascrizione dell'accettazione espressa di eredità con atto per Notaio Pasquale Cammarano del 16 febbraio 2007 rep. n. 79452 e trascritto ai RR.II di Salerno il 23 febbraio 2007 ai nn. 9730/5807.

OSSERVAZIONE 1: Si precisa comunque che nella suindicata successione non risulta riportata la particella 113 ma veniva indicata la particella 112 due volte, una con l'estensione effettiva proprio della particella 113 ed una come fabbricato rurale.

- Al de cuius **tutta l'intera consistenza**, di cui sono parte i beni in oggetto, risultava pervenuta per la complessiva quota di 1/2, unitamente ai signori [REDACTED] per la restante complessiva quota di 1/2, in forza di sentenza di trasferimento, n. 1290/81, emessa dal Tribunale di Roma in data 14 novembre 1980, depositata in Cancelleria il 13 febbraio 1981, registrata a Roma il 23 marzo 1981 al n. 2616 e trascritta ai RR.II di Salerno il 21 febbraio 1981 ai nn. 3932/3426, dal Consorzio Nazionale per il Credito Agrario di Miglioramento, con sede in Roma.



- Successivamente con atto per Notaio Pasquale Cammarano del 19 febbraio 1982 rep. 19633, registrato ad Agropoli il 9 marzo 1982 al n. 287 e trascritto ai RR.II di Salerno il 10 marzo 1982 ai nn. 6306/5444, si procedeva alla divisione dell'intera consistenza ed il signor ██████████ si attribuiva tra l'altro le particelle 113 di ha 1.24.60 con diritto all'aia n.112; particella 112 fabbr. rur. di are 1.24, aia unita al n.113; nonché la particella 114 di are 71.09 e particella 134 di ha 1.20.76.

Ciò premesso, si è recuperato l'Atto di provenienza ultraventennale relativo all'immobile espropriato (ALLEGATO 7: *Ispezioni ipotecari, titoli di provenienza*):

1. **Sentenza di trasferimento**, n.1290/81, emessa dal **Tribunale di Roma in data 14 novembre 1980**, depositata in Cancelleria il 13 febbraio 1981, registrata a Roma il 23 marzo 1981 al n. 2616 e trascritta ai RR.II di Salerno il 21 febbraio 1981 ai nn. 3932/3426, dal Consorzio Nazionale per il Credito Agrario di miglioramento, con sede in Roma.

ed anche l'atto di provenienza:

2. **Atto di Compravendita**, per notaio G. Angelino del 13.02.2014 rep. 15648.

Quesito 2)

Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, Località, via e 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.);

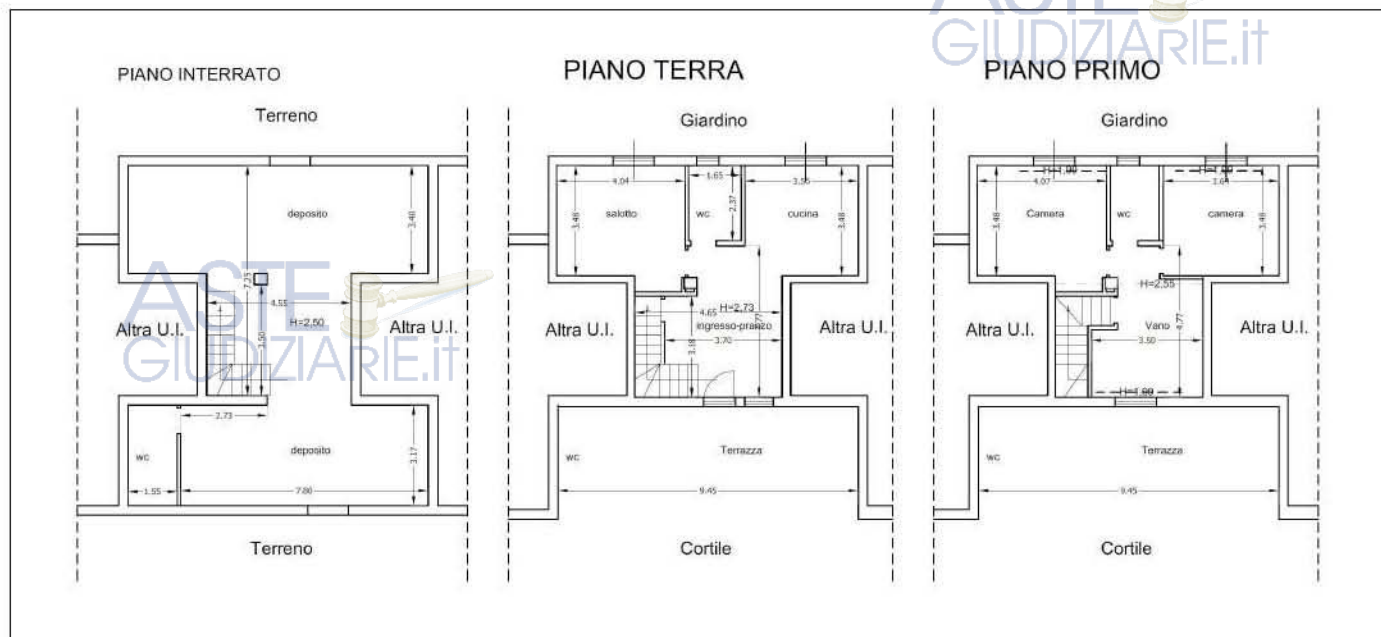
Comune, Località, via e numero civico, scala, piano, interno:

Il compendio è ubicato alla frazione Cerreta nel Comune di Omignano (Sa), dal quale dista circa 10 minuti in auto. Si trova a circa 2 km di distanza dallo svincolo Omignano della SS18Var strada a scorrimento veloce, percorrendo la SP274 nella direzione Casal Velino. E' posizionato a 10 minuti dalla stazione ferroviaria di Omignano scalo.

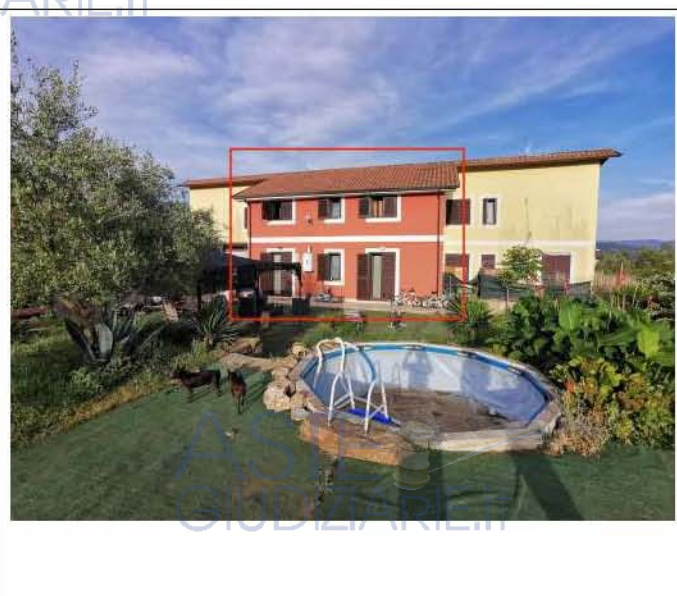


Come detto in premessa, si tratta di un fabbricato per civile abitazione e depositi, ripartito su 3 livelli: piano – 1, piano terra e primo (sottotetto) con area urbana annessa di pertinenza esclusiva antistante e retrostante.





L'immobile fa parte di una recente lottizzazione denominata [REDACTED], ubicata in un'area a verde. I lotti sono composti da edifici a schiera in ognuno dei quali vi sono raggruppate tre unità immobiliari. Ha accesso diretto dalla via interna di lottizzazione, ed è delimitato da essa da cancello. E' annesso un piccolo piazzale pavimentato ed un giardino di proprietà esclusiva. Il lotto risulta ben definito e delimitato con muri e recinzioni su entrambi gli affacci del fabbricato; l'appartamento è centrale nel blocco di 3 unità a schiera.







Confini e Dati catastali attuali, e pertinenze:

Gli immobili sono classificati al Catasto Fabbricati del predetto comune al **Foglio 6 particella 1263 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 87, Rendita Euro 278,89, via Cerreta snc, piano S1-T-1. L'intestazione catastale è: [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile è facilmente individuabile sui luoghi mediante la mappa catastale WEGIS, ed a tal proposito la seguente immagine mostra la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale. L'operazione di sovrapposizione è stata condotta mediante il "Geoportale della Provincia di Salerno".



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In elaborato catastale planimetrico, sono raffigurate le corti esclusive pertinenziali; visionando la planimetria di u.i.u. risultano annessi, infatti, un giardino ed una terrazza sul davanti, un giardino sul retro. Per quanto riguarda i confini, in Atto di Compravendita del 13.02.2014 rep. 15648 per notaio G Angelino, sono: strada comunale, unità immobiliare abitativa riportata in catasto col sub.4 ed unità immobiliare abitativa riportata in catasto col sub.6, salvo altri e più aggiornati confini.

In funzione di quanto rappresentato sulla mappa catastale Wegis, trattandosi di particelle contigue, il compendio confina a Sud con beni ricadenti al F. 6 p.lla 1263 sub. 6, ad Ovest con la p.lla 458, a Nord con la p.lla 1263 sub. 4, ad Est con strada ricadente al F. 6 p.lla 1049, salvo altre.

Per le pertinenze ed accessori, in Atti di provenienza non venivano evidenziate, salvo le formule *“L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, nonché ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, e segue con ogni ragione, azione e diritto, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare in oggetto si trova, stato ben noto alla parte acquirente, a CORPO e non a misura”*.

Accessori e millesimi di parti comuni:

Dalle notizie apprese durante i sopralluoghi, non risulta costituito condominio.

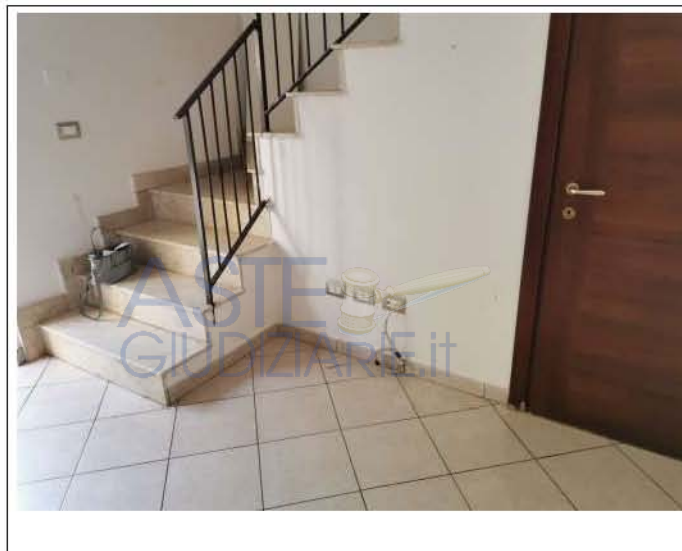
Caratteristiche esterne ed interne:

La Zona di ubicazione, è in posizione contigua alla frazione Cerreta, con suolo orograficamente collinare ed in posizione mediamente panoramica. L'accesso avviene mediante strada di lottizzazione. Tutto quanto descritto, o involontariamente omissso, è rappresentato in foto allegate (ALLEGATO 5: elaborato fotografico). L'edificio è del tipo trifamiliare a schiera, su due livelli fuori terra ed uno in interrato. La presente descrizione, fa riferimento alla data del primo sopralluogo. Era usato a civile abitazione e depositi. Il fabbricato (del tipo economico), in esterno si presenta in buone condizioni di qualità alle finiture, anche se vi sono varie evidenze di degrado della tinta e dell'intonaco dovuto ad infiltrazioni ed umidità di risalita soprattutto lungo l'affaccio principale ad Est. Anche il piazzale di ingresso presenta alcune problematiche di distacco della pavimentazione. L'ingresso all'appartamento avviene mediante porta blindata posizionata sul prospetto Est, dalla quale si raggiunge il soggiorno ed il vano scala. La zona giorno è al piano terra e la zona notte al piano primo. Il piano terra è ripartito in ingresso - soggiorno, scala, cucina, camera e servizio igienico. La cucina è annessa al soggiorno e da essa, mediante porta-finestra (in pvc e vetrocamera e persiane romane in alluminio pesante), si raggiunge il giardino ad Ovest. La camera ed il servizio igienico hanno affaccio sul giardino ad Ovest. Le porte interne sono tamburate in legno di qualità economica. N.B. Le foto di seguito riprodotte si riferiscono ai due sopralluoghi eseguiti. Alla data del secondo sopralluogo, l'appartamento si presenta poco ammobiliato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



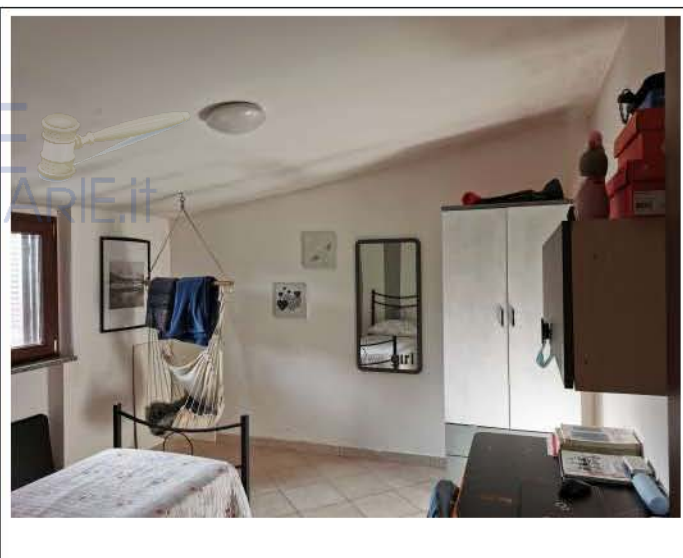
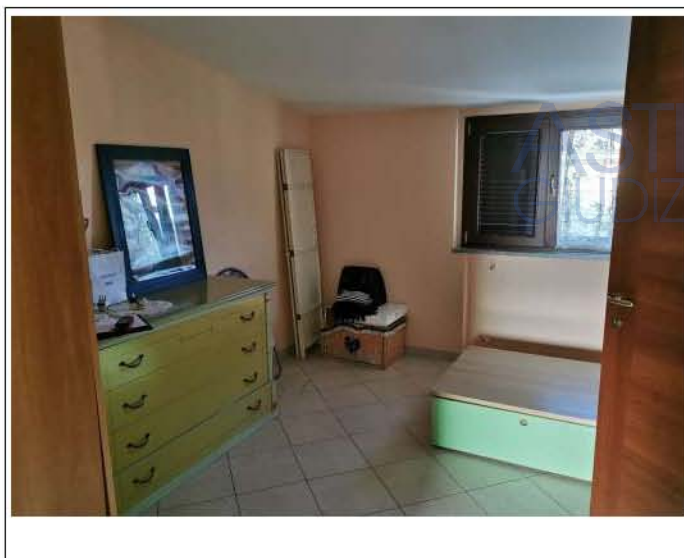


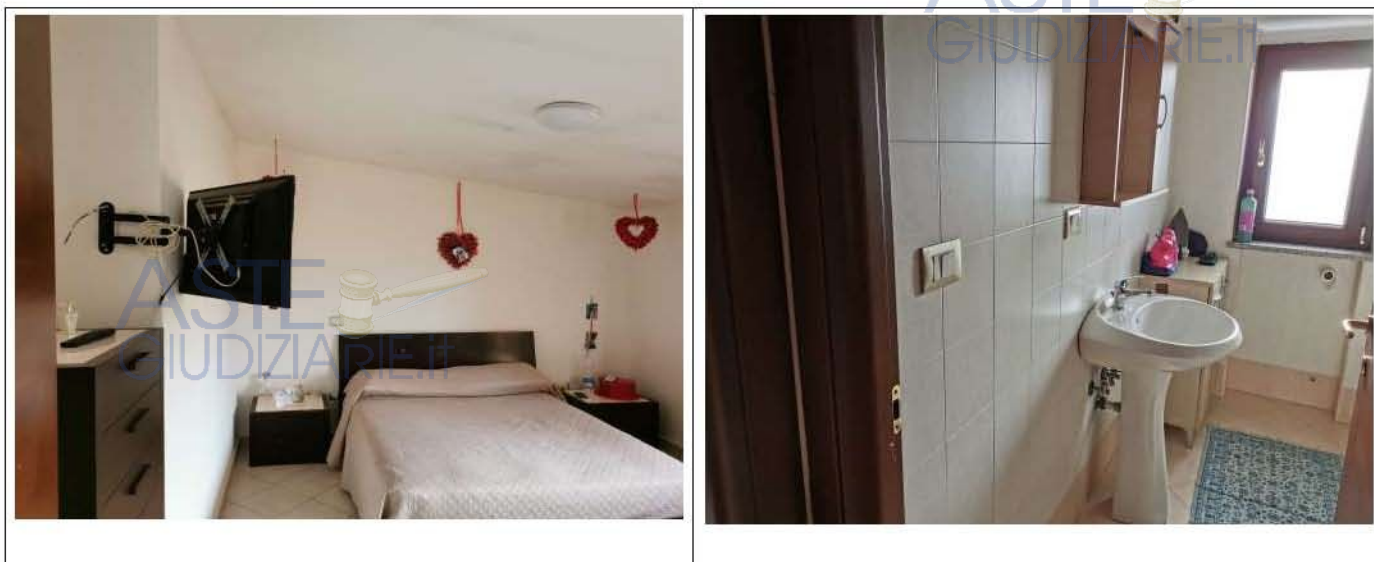
Dal soggiorno del piano terra, mediante il vano scala, è raggiungibile il grande ambiente al piano interrato. E' civilizzato, ma in difficili condizioni di salubrità dovute alla forte umidità di risalita ed infiltrazioni dalle pareti controterra. Le finiture di intonaco sono fortemente degradate in più parti. L'aerazione avviene mediante due finestre bocca di lupo, una ad Est e l'altra ad Ovest. E' presente un servizio igienico;





La scala del soggiorno, conduce negli ambienti al piano primo, ripartito in tre vani ed un servizio igienico. L'affaccio era gradevole con vista principale a Nord-Ovest e panoramica.





Le condizioni alle finiture (del tipo economico) degli ambienti, sono sufficienti all'uso a civile abitazione, pur rilevando ponti termici soprattutto sul solaio di copertura. Si rileva una carenza complessiva nella manutenzione ordinaria. Dalle dichiarazioni rese dagli inquilini, vi è allaccio alla pubblica fognatura, al servizio elettrico, ed è dotato di fornitura idrica potabile. I contratti delle utenze sono intestati agli inquilini. Vi è un autoclave con cisterna, una stufa a pellets ed uno scaldino a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Il gas, usato anche per la cucina, è stoccato in piccole bombole ubicate in esterno. Non sono installati i termosifoni. E' presente l'impianto televisivo, telefonico con fornitura intestata agli inquilini, e quello citofonico vocale con apertura elettrica del cancello pedonale. Relativamente agli impianti elencati, il sig. ████████ informa di averli acquistati ed installati, dichiarando che al momento di lasciare l'immobile, provvederà allo smontaggio di: scaldino a gas, cisterna dell'acqua e motore, stufa a pellets, e piccola piscina posizionata nel giardino. Alla vista, gli impianti sembrano in buone condizioni, ma non si garantisce sulla loro perfetta funzionalità. Il tutto è rappresentato nelle foto (ALLEGATO 5: elaborato fotografico).

Superficie calpestabile.

Per il terreno, la proprietà non forniva il rilievo topografico dell'area a giardino, ne tanto meno si è autorizzati all'esecuzione, pertanto senza certezza sulla definizione dei confini, non è possibile verificarne la superficie reale. Dagli atti catastali, la superficie nominale per il giardino è pari a: **67,90 mq e 415,50 mq**
Fabbricato Sub. 5:

- Piano Terra (totale = **50,25 mq**), altezza utile interna = 2,73 mt.

Ingresso - sala da pranzo = 14,75 mq scala = 4,80 mq

Cucina = 11,85 mq wc = 4,05 mq

Terrazza = 33,60 mq

soggiorno = 14,80 mq

- Piano primo (totale = **45,15 mq**), altezza utile interna minima = 1,99 mt, massima = 2,55 mt

vano = 13,80 mq camera 1 = 12,70 mq camera 2 = 15,00 mq

wc = 3,65 mq.

- Piano interrato (totale = **80,05 mq**), altezza utile interna = 2,50 mt

Deposito = 71,20 mq scala = 3,95 mq wc = 4,90 mq



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 3)

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. 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;

La verifica richiesta, vista la descrizione riportata in Atto di Pignoramento e constatata l'incompletezza di alcuni dati, dava esito di conformità consentendo comunque l'individuazione dell'immobile.

Quesito 4)

Procedere, ove necessario, ad eseguire le 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;

Premesso di non aver l'autorizzazione ad eseguire rilievo topografico, reperiti gli atti catastali per l'immobile pignorato e verificati i contenuti, si sono ravvisate alcune problematiche. Non si è proceduto alla loro risoluzione per le motivazioni indicate. Intanto vengono dettagliatamente illustrate al fine di rendere un acquirente edotto per operare le misure correttive più opportune da intraprendere. Le problematiche sono:

- 1) Nella planimetria catastale di u.i.u. per il sub. 5 p.lla 1263, è riportato anche il giardino (oltre al fabbricato). La rappresentazione grafica di insieme, paragonata alla foto aerea, mostra qualche dubbio circa la conformità del medesimo elaborato.
- 2) Sul giardino, insiste una piccola piscina che non è riportato nella planimetria di u.i.u.

Per la risoluzione dei problemi evidenziati al punto 1), non si sono intraprese iniziative sia per motivi di economicità nei confronti della procedura, sia perché non si è eseguito il rilievo topografico. Per il punto 2), non si è proceduto ad operazioni catastali per i dettagli di carattere urbanistico esposti al quesito 6. Ciò comporterà per l'aggiudicatario, l'effettuazione delle modificazioni catastali elencate dopo aver provveduto a sistemare urbanisticamente (se possibile) le difformità evidenziate nel quesito 6.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, si è constatata che la rappresentazione in planimetria catastale di u.i.u. rispetto ai luoghi rilevati, salvo piccole imperfezioni dimensionali, è conforme.

Quesito 5)

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo l'**Attestato di Destinazione Urbanistica** l'area di sedime del fabbricato ed il giardino, alla data di redazione della presente, risulta che secondo il P.R.G. ed il Regolamento Edilizio ha la seguente destinazione urbanistica:

- F. 6 p.lla 1263 del C.T.: **ZONA C** Residenziale di Progetto, con le seguenti prescrizioni di zona: Piano di lottizzazione convenzionata.

Inoltre, l'area è ricompresa nel vincolo Idrogeologico ed è esterna alla cartografia del Piano del Parco Nazionale del Cilento, oltre altro. Le norme prescrittive urbanistiche per l'area, venivano riportate all'interno del documento (**ALLEGATO 9: attestazioni U.T.C.**). Oltre ai vincoli, non veniva indicato null'altro.



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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 380/2001 e 40, comma 6° della L. 47/1985;

Il compendio pignorato veniva verificato durante gli accessi accertando caratteristiche di civile abitazione e depositi. Venivano eseguite misurazioni dirette con strumento laser.

A seguito dell'invio di istanza, l'U.T. Edilizia Privata nella persona del Responsabile, riscontrava documentazione contenente titoli, relazioni e grafici progettuali (*ALLEGATO 9: Pratiche Edilizia*). La consistenza immobiliare, facente parte di un maggiore complesso edilizio, risulta edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi.

Per quanto riguarda il “**Piano di Lottizzazione Convenzionata in Loc. Cerreta**” vi sono:

- 1) convenzione urbanistica per l'attuazione di un piano di lottizzazione stipulata tra il Comune di Omignano e i signori [REDACTED] con atto del 25.09.1997 rep. n. 7 trascritto ai RR.II di Salerno in data 1° luglio 2002 ai nn. 24345/18062;
- 2) convenzione integrativa stipulata tra la società [REDACTED] con atto del 24.04.2006 rep. n. 12, trascritto ai RR.II di Salerno in data 01.07.2013 ai nn. 23084/19038;
- 3) Progetto di completamento della lottizzazione approvato con delibera di G.C. nn.39 del 05 giugno 2013;
- 4) convenzione integrativa e/o modificativa del 12.06.2013 rep. n. 107 stipulata con atto trascritto ai RR.II di Salerno in data 1.07.2013 ai nn. 23085/19039 secondo il progetto di completamento e variante approvato dalla giunta comunale con delibera n. 39 del 5.06.2013;

Per il compendio, ricompreso nel **LOTTO 1** e, insieme ad altre 2 unità immobiliari, formanti il **FABBRICATO 1B (2/3)**, vi sono i seguenti:

- 1) Permesso di Costruire n. 5 del 10.07.2003 rilasciato dal Comune di Omignano;
- 2) Permesso di Costruire n. 20 del 25.10.2006 rilasciato dal Comune di Omignano, rinnovo e variante al Permesso di Costruire n. 5 del 10.07.2003;
- 3) Denuncia Inizio Attività n. 22/2007 prot. n. 2834 del 30.07.2007 presentata al Comune di Omignano, in variante del Permesso n. 20 del 25.10.2006;
- 4) Denuncia Inizio Attività n. 04/2009 prot. n. 385 del 30.01.2009 presentata al Comune di Omignano, in variante del Permesso n. 20 del 25.10.2006;
- 5) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 34/2013 prot. n. 3387 del 28.11.2013, presentata al Comune di Omignano;

Inoltre è presente Istanza del 07.02.2014 prot. n. 478 per rilascio di Certificato di Agibilità.

Oltre ai sopra richiamati titoli edilizi, è stato consegnato:

- Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 29.11.2017 ad oggetto: Piano di Lottizzazione convenzionata in loc. Cerreta – Autorizzazione al Responsabile UTC per la stipula di Atto per acquisizione aree ed opere di urbanizzazione;
- Collaudo per opere di urbanizzazione prot. 262 del 27.01.2016.



Ottenute le copie del progetto di stato finale per la realizzazione dell'intero fabbricato, si è eseguita l'operazione di confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato nelle progettazioni. L'ultima autorizzazione ottenuta dall'U.T.C. per il bene in esame, risulta il Permesso di Costruire n. 20 del 25.10.2006, mentre l'ultima pratica edilizia presentata è la SCIA n. 34/2013 prot. n. 3387 del 28.11.2013. Senza entrare nel merito dello stato dell'arte del Piano di Lottizzazione né tanto meno del LOTTO 1 e dell'intero edificio definito FABBRICATO 1B in quanto è un argomento che esula dal mandato conferitomi, limitatamente alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento (facente parte insieme ad altre 2 unità del FABBRICATO 1B) denominata FABBRICATO 1B 2/3 e classificata al Catasto Fabbricati del predetto comune al **Foglio 6 particella 1263 subalterno 5:**

il risultato del confronto, relativamente a dimensioni e distribuzione dei vani, è in analogia con i contenuti riscontrabili nella cronologia evolutiva delle pratiche edilizie che hanno avuto epilogo nella SCIA n. 34/2013 prot. n. 3387 del 28.11.2013 (nonostante alcune imperfezioni grafiche riportate nei progetti e considerando una tolleranza del 2% sulle misurazioni complessive dello stato attuale rilevato).

Non trovando nel data room documentale rilasciato dall'U.T.C. alcun titolo di appoggio, si constatano, comunque, i seguenti elementi di pregiudizio:

a) nel corso del primo accesso (avvenuto in data 28.05.2021), la famiglia che dimorava nell'unità immobiliare, usava gli ambienti interni del piano sottotetto come zona notte e quindi a civile abitazione. Di fatto eseguivano una mutazione di destinazione di ambienti autorizzati a sottotetto – deposito – lavanderia e wc.

b) nel giardino era presente una piscina prefabbricata alla quale erano state annesse opere di sistemazione esterna in muratura e pietra.

Per la difformità evidenziata al punto **a)**, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, attualmente non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (per lo scrivente definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02.03.2003 L. 326/2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre per la realizzazione delle opere di civilizzazione del sottotetto, esse sono state eseguite successivamente la data di adesione al condono edilizio ter.

In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, si necessita di valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ma la mutazione di destinazione d'uso non poteva essere sanata in quanto, pur non essendo né un incremento di volumetria di fatto, né di superficie utile, lo era di volumetria urbanistica alla data di edificazione non disponibile considerato che non veniva prevista in nessun progetto.

Considerato che al 28 luglio 2021 (durante il secondo accesso) l'immobile pignorato si presentava libero da cose e persone, di fatto veniva ripristinata la destinazione originaria a sottotetto – depositi. Ciò premesso, un tentativo per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto potrebbe essere effettuato sfruttando il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale 28 Novembre 2000, n. 15 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti", usando la Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i. In merito va inoltrata pratica urbanistica al Comune e pertanto non è possibile garantire sul buon fine del ragionamento esposto. Intanto, il futuro acquirente è stato edotto che il piano sottotetto non è destinato a civile abitazione ma a depositi e wc.

Per le opere descritte nel punto **b)** sul giardino, in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, stante la situazione vincolistica individuata per la zona in esame, la regolarizzazione potrebbe attuarsi mediante accertamento di conformità urbanistica. Pertanto sarà da presentare un'istanza di Permesso a Costruire (o SCIA) in sanatoria per l'autorizzazione dei lavori eseguiti.

Si vuole comunque informare il lettore che le istanze appena indicate (da richiedere a cura dell'acquirente del compendio pignorato), avranno caratteristiche di incertezza sull'esito finale in quanto soggetto a parere



dell'Ente preposto, pertanto non si garantiva sul buon esito della pratica con la modalità illustrata. Per ottenere notizie certe sulla procedura da seguire, va inoltrata pratica urbanistica che esula dal mandato conferito. Nel tentativo di quantificare i costi per risolvere l'evidenza di cui sopra al punto b), per oneri comunali e professionista abilitato si stima la somma di € 2.000,00 €.

In atti del Comune è inoltre presente la Dichiarazione di Fine Lavori per il 03.02.2014 e la Certificazione di Collaudo Finale prot. 477 del 07.02.2014, redatti da parte del Direttore dei Lavori, contenente la dichiarazione di conformità delle opere realizzate a quanto autorizzato. (ALLEGATO 09: Pratiche edilizie).

In merito all'argomento "Agibilità", come accennato, l'U.T.C. per il LOTTO n. 1 Fabbricato 1B unità immobiliare 2/3, consegnava la nota di richiesta del Certificato di Agibilità prot. 478 del 07.02.2014 (ALLEGATO 09: Pratiche edilizie), mediante la quale [REDAZIONE] in riferimento ad i titoli concessi dalla P.A. e per l'unità immobiliare al F. 6 p.lla 1263 (ex 113 del C.T.) sub. 5 del N.C.E.U., chiedeva il rilascio del certificato di agibilità per la detta unità immobiliare. Allegava: Dichiarazioni, Verbale di collaudo statico prot. Regione Campania n. 90917 del 08.02.2013 per le opere in c.a., dichiarazione all'UTE per l'accatastamento degli immobili, attestato di conformità e salubrità delle opere, dichiarazione che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile al D.P.R. 380/2001 ed all'art. 1 L. 10/1991, dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. A tale nota, l'U.T.C. dava riscontro con comunicazione prot. 570 del 18.02.2014 nella quale:

- premesso che tra il Comune e la [REDAZIONE] in data 25.09.1997 rep. 07/97 è stata stipulata convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionata; che in data 24.04.2013 è stata stipulata convenzione integrativa per l'attuazione di detto piano di lottizzazione; che in data 12.06.2013 è stata stipulata convenzione integrativa e/o modificativa della precedente convenzione attuativa stipulata in data 24.04.2006 rep. 12;
- considerato che le opere di urbanizzazione non sono state ancora completate;

Comunica che la richiesta del Certificato di Agibilità resta SOSPESA in attesa dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione previsti nelle convenzioni.

In merito a quest'ultimo argomento, il Responsabile U.T.C. consegnava il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 29.11.2017 ad oggetto: Piano di Lottizzazione convenzionata in loc. Cerreta – Autorizzazione al Responsabile UTC per la stipula di Atto per acquisizione aree ed opere di urbanizzazione, ed il Collaudo per opere di urbanizzazione prot. 262 del 2016.

Allo stato delle cose, l'acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Omignano, non è ancora avvenuta alla data di redazione della presente.

Quesito 7)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e 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;

Alla luce delle precedenti considerazioni e deduzioni di carattere urbanistico già anticipate sull'argomento, sulla scorta degli atti catastali reperiti (ALLEGATO 3: documenti catastali) e dei sopralluoghi effettuati (ALLEGATO 4-5: Elaborato fotografico) nel bene oggetto di pignoramento, si ritiene di considerare un unico lotto così costituito:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare in Omignano (Sa) alla via Cerreta s.n.c. nel [REDACTED] facente parte di fabbricato trifamiliare tipo a schiera, distribuita fra piano interrato, piano terra e primo, composta da 4 (quattro) vani catastali, con area urbana annessa di pertinenza esclusiva antistante e retrostante. Con accesso da via Cerreta attraverso altra strada di lottizzazione. Confinante con detta strada, con unità immobiliare riportata al Catasto con il sub. 4 e con unità immobiliare riportata al Catasto con il sub. 6, salvo altri e più aggiornati confini. Secondo i dati catastali attuali, è riportata nel Catasto Fabbricati di Omignano, al **Foglio 6 particella 1263 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 87, Rendita Euro 278,89, via Cerreta snc, piano S1-T-1.

Per provenienze, intestazioni, confini, pertinenze ed accessori, etc. si rinvia ai paragrafi precedenti ed agli atti in allegato. Infine, si evidenziano le problematiche di carattere urbanistico riepilogate in risposta al quesito 6), e, soprattutto, gli obblighi previsti nel piano di lottizzazione relativamente alle opere da cedere al Comune, così da tenerli ben presente in fase di acquisto. Si invitava ad attenta lettura degli Atti a cura di professionista del settore.

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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso contrario, l'Esperto dovrà procedere 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. 864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

Il **pignoramento**, veniva eseguito sui beni immobili di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1. La trascrizione del pignoramento avveniva il 24.02.2020 ai nn. 6874/5420 ed era in favore di [REDACTED]. Con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

Per l'immobile, per quanto detto in risposta ai quesiti precedenti, non è divisibile in lotti.

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 pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Nell'unità immobiliare pignorata, sono stati eseguiti n. 2 accessi insieme al custode, il primo in data 28.05.2021, il secondo il 28.07.2021. Durante il primo, lo scrivente ha redatto un verbale n. 1, nel quale risulta che nell'unità immobiliare vi risiedeva la famiglia [REDACTED] composta dal sig. [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] e dai loro figli e da due nipotini, grazie al possesso di contratto di locazione registrato. Pertanto a tale data non era libero da persone e cose (*ALLEGATO 4: Elaborato Fotografico*).

Al secondo accesso, i sig.ri [REDACTED] hanno informato di lasciare l'abitazione e liberato l'immobile, consegnando al custode avv. Iannicelli le chiavi dell'appartamento. Quest'ultima, senza mostrare il Suo verbale,





mi comunicava di aver ricevuto un documento riportante: *“ricevuta di presentazione adempimenti successivi per contratti di locazione e affitto di immobili”* rilasciata dall'Ufficio territoriale di DPA di Vallo della Lucania, alla sig.ra [REDACTED] riportante la dicitura *“In data 21 07 2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito la comunicazione di risoluzione di un contratto di locazione in data 30.06.2021 presentata da [REDACTED].”*

Vista la sommarietà delle informazioni ricevute, si sono fatti alcuni controlli:

In risposta ad istanza, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Poggiomarino (Na) rilasciava Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, Residenza, Nascita e Cittadinanza, dove risultava che:

[REDACTED], nata il [REDACTED], Atto n. 646 parte I serie A anno 1992 è residente in [REDACTED] dalla nascita ed è abitante in via [REDACTED] è in possesso della cittadinanza italiana, è nata nel Comune di Poggiomarino ed alla data sopra indicata la sua famiglia si compone come segue:

[REDACTED] Atto n. 67 parte I serie A anno 1971 residente dal 31.05.1971 per nascita;

[REDACTED] Atto n. 691 parte I serie A anno 1990 risiedente dal 03.1990 per nascita;

[REDACTED] Atto n. 646 parte I serie A anno 1992 residente dalla nascita;

[REDACTED] Atto iscritto a Poggiomarino al n. 104 parte I serie A anno 2000 residente dal 03.07.2000 per nascita;

[REDACTED] Atto iscritto a Poggiomarino al n. 112 parte I serie A anno 2014, residente dal 29.07.2014 per nascita.

L'Ufficio di Stato Civile rilasciava anche il Certificato di Matrimonio ed il Certificato Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio n.36 p.II s.A. In essi risulta che il giorno 17.07.2013 alle ore 10:30 contraevano matrimonio in Poggiomarino (Na): [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Inoltre, sempre a seguito di istanza, in data 23.08.2021 l'Agenzia delle Entrate comunicava: *“per la procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED] e per l'immobile di cui allo stesso procedimento esecutivo, “si è riscontrata la registrazione del contratto 2112/3t/2015. Detto contratto è stato registrato telematicamente senza allegazione del testo e risolto in data 30.06.2021. Dello stesso si inoltra quanto in nostra disponibilità ossia modello RLI telematico”.*

In relazione a tali eventi, parrebbe non esserci titolo di possesso opponibile alla procedura. In sintesi, ai fini del possesso è definibile come libero da persone.

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 si rilevava.

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.



Per gli immobili oggetto di pignoramento:

A) dalla lettura dell'Attestazione di Destinazione Urbanistica prot. 3312 del 23.08.2021, per la p.lla 1263 del Foglio 6, risultava la seguente vincolistica:

- ricade in zona C del P.R.G. Comunale con le prescrizioni di zona Piano di lottizzazione;
- non ricade nella cartografia del piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni;
- non è assoggettato alle disposizioni di cui al D.L.vo 42/2004 art. 146;
- non è stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni;
- è sottoposto a vincolo di cui al R.D. 3267/1923 ed alla L.R. 11/96 in materia di vincolo idrogeologico;
- non ricade in area SIC e ZPS;
- Ricade in zona a Pericolosità frana – Pericolosità d'Ambito sinistra Sele **Pa1 - Moderata** della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (Agg. Anno 2012). Per Tali aree di pericolosità d'ambito da dissesti di versante per il bacino, al Capo VI delle norme di attuazione del PSAI, all'art. 40 al c. 2 riportava che *“nelle aree classificate a pericolosità da ambito da dissesti di versante, fatta eccezione per gli interventi di cui al c. 1 lettera a) b) c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, è necessario dimostrare che gli interventi non alterino l'equilibrio idrogeologico dell'area interessata e dell'ambito geomorfologico di riferimento mediante la redazione di uno studio geologico di dettaglio per le aree classificate al Pa1 e Pa2”*. Sempre l'art. 40 c. 3 riportava che *“in tali aree i soggetti, titolari del rilascio di titoli abilitativi e/o nulla osta, verificano che i suddetti studi dimostrino quanto richiesto al precedente comma 2, provvedendo a trasmettere copia di tutta la documentazione progettuale all'Autorità di Bacino ai soli fini dell'aggiornamento conoscitivo del territorio”*.

A parere dello scrivente, l'area ricadrebbe anche in:

- vincolo di zona sismica;

Il Comune, nel Certificato non si esprimeva in merito ad eventuali vincoli di asservimento o inedificabilità, sull'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o sui civici.

B) In relazione alle informazioni acquisite dai conduttori presenti alla data del primo accesso, non esisteva alcun condominio; pertanto non erano accertabili vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli definiti dal c.c. sulla gestione della proprietà comune (Opere di lottizzazione: strada, fognatura, impianto di illuminazione, etc.).

C) Dalle indagini effettuate, non si rilevavano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, salvo quanto indicato nel piano di lottizzazione.

D) Vincolo di servitù, pertinenze ed accessori: da Atto di provenienza, “la VENDITA comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, nonché ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, e segue con ogni ragione, azione e diritto, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare in oggetto si trova, stato ben noto alla parte acquirente, a CORPO e non a misura”.

E) Visti i documenti citati, pur se con la Delibera di Giunta Comunale n. 97 del 29.11.2017 si autorizzava il Responsabile dell'Area Tecnica per la stipula dell'atto di acquisizione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione (ultimate e regolarmente collaudate in data 27.01.2006 prot. 262), attualmente le stesse opere non sono acquisite dal Comune di Omignano, pertanto vanno considerati i **Vincoli di Convenzione Edilizia: 1)**

Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un piano di lottizzazione stipulata tra il Comune di Omignano ed i signori [REDACTED] con atto del Segretario Comunale dott. [REDACTED] in data 25 settembre 1997 rep. n. 07/97 (reg.to ad Agropoli il 7.10.1997 al n. 506 e trascritto a Salerno il 1.7.2002 ai nn. 24345/18062); **2)** Convenzione integrativa tra la società [REDACTED], il Comune di Omignano (SA) e [REDACTED] rep.n.12, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio



Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 luglio 2013 ai nn.23084/19038; **3)** Progetto di completamento della lottizzazione approvato con delibera di G.C. nn. 39 del 05 giugno 2013; **4)** Convenzione integrativa e/o modificativa della precedente convenzione attuativa stipulata in data 24 aprile 2006 rep.12 e precisamente la convenzione del 12 giugno 2013, rep.107, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Agropoli in data 20 giugno 2013 al n.121 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 1 luglio 2013 ai nn.23085/19039. Facendo un estratto dei citati atti, con le convenzioni i lottizzanti si impegnavano a realizzare e completare le opere di urbanizzazione primaria che erano appunto a carico dei lottizzanti. In caso di inadempienze da parte dei lottizzanti da una qualsiasi delle clausole delle convenzioni, il Comune procederà d'ufficio in danno. Tale vincolo investiva l'acquirente di onere relativo ai contenuti evidenziati in atti nei confronti del Comune di Omignano.

E) quanto altro indicato in atti di provenienza.

Quesito 12)

L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'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; etc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

LOTTO UNICO:

L'immobile è una unità immobiliare in Omignano (Sa) alla via Cerreta s.n.c. nel [REDACTED] facente parte di fabbricato tri-familiare tipo a schiera, distribuita fra piano interrato, piano terra e primo, composta da 4 (quattro) vani catastali, con area urbana annessa di pertinenza esclusiva antistante e retrostante.

Secondo i dati catastali attuali, è riportata nel Catasto Fabbricati di Omignano, al **Foglio 6 particella 1263 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 87, Rendita Euro 278,89, via Cerreta snc, piano S1-T-1.

Determinazione della superficie commerciale del fabbricato.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero ovvero un intero immobile. Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e UNI 10750.

Il caso di specie, rappresenta un'unità immobiliare parte di un edificio.

La superficie commerciale di un immobile di tale tipologia, risulta pari alla somma:

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

I parametri usati, sono i seguenti:

1) appartamento: vani principali ed accessori diretti con superficie ottenuta al lordo delle murature esterne se inferiori a 50 cm (queste ultime vanno considerate fino alla mezzania nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

2) Scale: proiezione orizzontale da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);

3) superficie scoperta a giardino e similare:

- 10 % della superficie, fino al doppio della superficie utile netta dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2 % per le superfici eccedenti detto limite.

4) Balconi, terrazzi e similari:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali

- nella misura del 25 - 35 % fino a mq 25
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali

- nella misura del 15 % fino a mq 25
- nella misura del 5 % per la quota eccedente mq 25

5) Pertinenze accessorie (box, cantine, soffitte ed assimilate) ove non costituenti unità autonome:

- 50-60 % della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25 % della superficie, qualora non comunicanti.

6) Garage: 25 % della superficie;

7) Verande: 60 % della superficie;

8) Scoperto esterno: 10 % della superficie.

9) Sottotetti non abitabili con h media minima < mt 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt: circa 50 %;

10) Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt: massimo il 10 %;

11) Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt: 70 %;

12) Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt: 100 %;

13) Soppalchi di semplice qualità = 30 %.

Sotto tali premesse la superficie commerciale per il compendio pignorato è la seguente: **185,20 mq.**

Criterio di stima.

Metodologia estimativa – criterio di stima eseguito:

Nel lavoro, viene applicato il criterio di stima del più probabile valore di mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona. Il procedimento di calcolo è per punti di merito – modello moltiplicativo e fondato sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Il mercato immobiliare nel quale è sito l'immobile, garantisce una raccolta di dati “abbastanza significativa”.



La valutazione del prezzo medio è basata su indagini svolte presso:

- professionisti del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene,
- dati riportati da Fonti di informazioni indirette: Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare Camera di Commercio;
- dati riportati da Fonti di informazioni dirette: Gambetti, Tecnocasa, Immobiliare.it, casa.it,
- dati della rivista Quotazioni Metroquadro Qmq anno 2016 della Camera di Commercio di Salerno ed il listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia.

Il valore medio di riferimento dedotto dall'indagine era pari a: **840,00 €/mq.**

Si procede alla stima del valore dell'immobile con i punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Si è scelto di adottare il modello moltiplicativo nel quale il valore di mercato di stima, viene fuori dal valore medio per un coefficiente k che è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

- posizionali estrinseche: localizzazione nel contesto urbano $K_{pe} = 0,93$
- posizionali intrinseche: panoramicità, luminosità e soleggiamento del manufatto $K_{pi} = 1,05$
- intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia) $K_i = 0,92$
- produttive $K_p = 0,99$

il coefficiente finale di calcolo è:

- Appartamento: **0,889**

Il valore unitario ponderato è pertanto pari a:

- Appartamento: **747,10 €/mq.**

Valore Totale complessivo dell'unità immobiliare:

mq 185,20 x 747,10 €/mq = **138.862,00 €** appr.

Decurtazioni: Esse riguardano: assenza garanzia per vizi – non immediata disponibilità – modalità fiscali di acquisto – vendita mediante rilanci di gara (10-20%), spese di regolarizzazione urbanistica (se necessarie), per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (se presenti), per operazioni catastale ed oneri vari (se necessarie), spese per lavori ed adeguamenti (se necessarie), per lo stato d'uso e manutenzione accertato, mancanza di certificato agibilità (se confermato), per smaltimento di rifiuti (se presenti).

Per quelle prese in considerazione nel caso di specie, le decurtazioni ammontano a: **21.000,00 €.**

Pertanto, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Valore di stima = 138.862,00 € - Decurtazioni = 117.862,00 €

Prezzo a base d'asta per il lotto: = 117.862,00 €

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive inerenti, accessori e pertinenze anche se non esplicitamente indicate nella relazione dell'esperto, a corpo e non a misura. Per tutto quanto non indicato o involontariamente omesso nella presente relazione, si faccia riferimento alla lettura di tutti gli allegati.

Note conclusive.

La letteratura di riferimento, oltre alla norma, ha riguardato: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” redatte dall’Agenzia del Territorio, Verbale lavori della “Consulta interassociativa dei professionisti dell’Immobiliare della Provincia di Siena”, il manuale di “Estimo civile e catastale” Le Monnier, Manuale Il tecnico estimatore nell’esecuzione immobiliare Maggioli Editore, documento dal sito del Collegio dei Geometri di Arezzo “Standards Internazionali di Valutazione, il Cost Approach”, articoli della rivista Geopunto 30/10 e 48/13 di Rulli M., Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, DPR 138/1998, il manuale “L’Esperto del giudice nelle esecuzioni immobiliari” Editore Legislazione Tecnica.

Il mercato immobiliare locale attuale risente di fluttuazioni continue dovute sia alla crisi immobiliare, anche se ora più lieve, sia del valore della zona d’ambito in cui è ubicato il bene.

Nella determinazione del valore si teneva conto anche di un effetto a lungo termine del Covid-19 che influirà sulla compravendita degli immobili con una conseguente diminuzione delle attività immobiliari. Ottenere un valore di stima prudente, potrebbe incentivare la partecipazione, considerando che non si trattava di un fabbricato unico e di pregio.

Tanto è risultato dall’incarico conferitomi, eseguito in forma necessariamente oggettiva in considerazione di quanto rilevato sui luoghi, riscontrato dagli atti di causa e dagli atti catastali.

Vallo della Lucania, li 23 agosto 2021

Il consulente
Ing. Eugenio Liguori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

