

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia di Salerno

ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedimento N.R.G.E.I.20/2019

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Roberta GIGLIO**

Creditore procedente: **BCC NPL 2019 S.R.L.**

Intervenuto ex art.111 cpc per cessione del credito in sostituzione della
BCC DI BUCCINO E DEI COMUMI CILENTANI

Debitore esecutato: **[REDACTED]**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico
Ing. Domenico **AMETRANO**



INDICE

1. PREMESSA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI 5

2.1 QUESITO 1..... 5

2.2 QUESITO 2..... 6

2.3 QUESITO 3..... 9

2.4 QUESITO 4..... 9

2.5 QUESITO 5..... 10

2.6 QUESITO 6..... 10

2.7 QUESITO 7..... 13

2.8 QUESITO 8..... 13

2.9 QUESITO 9..... 14

2.10 QUESITO 10..... 14

2.11 QUESITO 11..... 14

2.12 QUESITO 12..... 15

3. CONCLUSIONI 19

4. ALLEGATI 20



1. PREMESSA

In data 09 Luglio 2020 il sottoscritto Ing. Domenico Ametrano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5564 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Gaetano De Luca per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva **N.R.G.E.I. n. 20/2019**.

Premesso che con rogito del 25/06/2018 (rep. 55902) del Notaio dott. Lucio Mazzarella, la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUCCINO, con sede in Buccino (Sa) alla Piazza Mercato (C.F. 01863930655) e la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI, con sede in Moio della Civitella (Sa) alla via Municipio – Palazzo della Casa Comunale, sono addivenute alla loro fusione mediante incorporazione della prima società nella seconda assumendo la denominazione di BANCA DI CREDITO DI BUCCINO E DEI COMUNI CILENTANI con sede legale in Agropoli (Sa), 84043, alla via San Pio X n. 30/32 (P. IVA, Codice Fiscale e n. Iscrizione al Registro Imprese di Salerno 03685090650, Iscritta all' Albo delle Banche n. 5436 – Iscritta all' Albo delle Società Cooperative n. A162403); ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2504 bis c.c., la società che risulta dalla fusione o quella incorporante assumono i diritti e gli obblighi delle società partecipanti alla fusione, proseguendo in tutti i rapporti, anche processuali, anteriore alla fusione.

La **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI ha ceduto il credito** alla **BCC NPLS 2019 S.R.L.** Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, Iscritta al n.35658.4 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, con Sede legale in Via V. Alfieri n. 1 - Conegliano (TV), Capitale sociale Euro 10.000,00 – iscrizione al Registro delle imprese di Treviso - Belluno e numero di codice fiscale 05033050260 e per essa la mandataria **doValue S.p.A.** società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, in persona della dott.ssa Francesca Carneri la quale interviene al presente atto nella qualifica di procuratore con poteri di firma per essa doValue S.p.A., già doBank S.p.A., giusta procura rilasciata dal sig. Giovanni Castellaneta – nella sua qualità di Presidente del consiglio amministrativo e legale rappresentate di doBank s.p.a. (ora doValue s.p.a.) per atto Notaio Luca Amato del 17 giugno 2020 Rep. n. 56707, Racc. 16500, rappresentata e difesa giusta procura speciale rilasciata su foglio separato, dall'Avv. Marco Ferraro che subentra nel presente procedimento esecutivo ex art.11 cpc.

Ing. Domenico AMETRANO

3

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it; domenico.ametrano@ordingsa.it



Detta procedura, quindi, è promossa dalla Banca di credito Cooperativo e dei Comuni Cilentani, che per intervento ex art.111 cpc per cessione del credito ad oggi risulta la **BCC NPL 2019 S.R.L.** come sopra identificate, **contro** [REDACTED] C.F. DNG MRA 79T13 A460P e [REDACTED] [REDACTED] CF. LRT RST 84B63 L268K.

Il pignoramento ha per oggetto l'espropriazione del seguente immobile:

- **nuda proprietà** (100/100) dell'immobile sito in Ascea (SA) alla via Chiusa Snc riportato in Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 46, part.IIIa 653, sub 7, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71- il tutto con ogni accessione , pertinenza e dipendenza nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova, nulla escluso od accettato.

Le operazioni peritali, previo esame del fascicolo e verifica della completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., hanno compreso gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Ascea e l'Agenzia delle Entrate e due accessi presso l'immobile pignorato. Il primo accesso è stato effettuato in data 12.04.2022 unitamente al custode nominato Dott.ssa Angela Oliva, del Sig. [REDACTED] e dell' Avv. [REDACTED] legale di fiducia del debitore esecutato. Il secondo accesso è stato effettuato in data 21.11.2022 alla sola presenza del sig. [REDACTED] (**allegato 1.1 e 1.2**). Nel corso del primo sopralluogo è stato ispezionato l'immobile nella sua interezza, è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico e sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne del bene nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione. Nel secondo sopralluogo, si è accertata la presenza della cantina al seminterrato, la corte esclusiva ed il posto auto scoperto indicati nell'elaborato planimetrico aggiornato in data 28.06.2022 (Prot. SA 0090111) e nell'atto di donazione del 30.12.1998 a rogito del Notaio Vincenzo De Luca (Rep.n.25604 e Racc. n. 9733).

La bozza di Relazione tecnica è stata trasmessa in data 17 gennaio 2023 (allegato 9):

- a mezzo Pec all'Avv. Marco Ferraro per il creditore procedente e alla dott.ssa Angela Oliva custode giudiziario.

- mediante raccomandata 1 al [REDACTED] debitore esecutato, all'indirizzo di residenza Via Degli Aranci 10, 84046 Ascea (SA).

Alla scadenza fissata per il giorno 01.02.2023 e ad oggi non sono pervenute osservazioni in merito, pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza come disposto dall'Ill.mo Giudice.



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 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 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica 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);

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. **risulta idonea e completa per il bene pignorato**. Nel dettaglio é presente il certificato notarile del Notaio Dott. Mariassunta Verrastro sottoscritto in data 12.04.2019.

Dall'ispezione ipotecaria per immobile aggiornata al 13.10.2022 (**allegato 2**) risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**, del 20.03.2019 - Registro Particolare 8942 Registro Generale 11481, atto esecutivo o cautelare Rep. 250/2019 del 01.03.2019 eseguito dal Pubblico ufficiale UNEP Vallo della Lucania a **favore di Banca di Credito Cooperativo di Buccino e dei Comuni Cilentani** con sede legale in Agropoli (Sa) alla via San Pio X n. 20/32 C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese di Salerno 03685090650 **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] residente in Ascea (Sa) alla via Degli Aranci n.10 per la **nuda proprietà** (100/100) dell'immobile sito in Ascea (SA) alla via Degli Aranci n.10. Riportato in Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 46, part.lla 653, sub 7, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71.

In merito alla provenienza ultraventennale del bene oggetto del pignoramento, risultano i seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di donazione trascritto** al n. Rep. 950 Reg 1150 del 14.01.1999, atto tra vivi, donazione accettata, atto pubblico notarile n. Rep. 25604 n. Racc. 9733 del 30.12.1998

Ing. Domenico AMETRANO

5

P.zza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it; domenico.ametrano@ordingsa.it



notaio De Luca Vincenzo di Vallo della Lucania (Sa) riguardante l'immobile sito in Ascea:

✓ NCEU Foglio 46 Part.IIa 1653 sub.7, via Chiusa p.2, cat. A/3 classe 2, vani 5,5 a favore di:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la nuda proprietà;
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di usufrutto generale vita sua natural durante;

contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (Sa) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Ad oggi il bene oggetto di pignoramento risulta di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la nuda proprietà (1000/1000) e di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di usufrutto (1000/1000).

Dall'indagine catastale per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura storica per immobile, l'elaborato planimetrico e la visura planimetrica (allegato 3) e presso l'U.T.C. di Ascea sono stati acquisiti i titoli abilitativi del fabbricato (allegato 7.2).

2.2 QUESITO 2

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

Individuazione del bene

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Ascea (Sa) in Via degli Aranci n. 10 e consiste in un appartamento con annesso posto auto scoperto, cantina e corte esclusiva. L'appartamento è sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra, ed è servito da un corpo scala comune, senza ascensore, con accesso diretto da via degli Aranci. Il posto auto scoperto ha accesso diretto da via degli Aranci, la cantina è sita al piano seminterrato ed ha accesso dalla suddetta via attraverso una rampa di scale mentre la corte



esclusiva, ad oggi coltivata a frutteto, è interamente recintata ed ha accesso solo pedonale dalla corte del fabbricato.



Ortofoto con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento comprende un ingresso-soggiorno con annesso balcone, una cucina-pranzo con annesso balcone e terrazzo coperto, tre camere da letto di cui due con accesso su balcone, due bagni ed un ripostiglio.

L'immobile all'interno si presenta rifinito in ogni sua parte; gli ambienti sono interamente intonacati, pitturati e pavimentati con elementi in ceramica e/o gres e con rivestimenti in ceramica.

La porta d'ingresso e gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili e gli infissi interni sono in legno tamburato. L'unità abitativa é dotata dell'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento con terminali in ghisa, dell'impianto elettrico, dell'impianto citofonico e dell'impianto del gas.

Il posto auto scoperto consiste in uno stallo non delimitato da segnaletica orizzontale con accesso diretto da via degli Aranci. La cantina è sita al piano seminterrato del fabbricato ed ha accesso dalla suddetta via attraverso una rampa di scale esterne e consiste in un ambiente privo di finiture interne, di circa 10 mq di superficie e 1.90 m di altezza; detto ambiente è dotato di una finestra di areazione ed è delimitato per due lati dalle pareti perimetrali del fabbricato e per i rimanenti due lati interni da rete metallica.

Ing. Domenico AMETRANO

7

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it



La corte esclusiva è compresa in una porzione di terreno di maggiore consistenza che è suddiviso a strisce parallele, ognuna annessa ad un subalterno. Il terreno nel complesso risulta recintato e per la maggior parte interessato da piante da frutto; le varie strisce di terreno sono accessibili da una via in lastricato, posta a confine del fabbricato, attraverso un cancello pedonale in ferro.

Le pertinenze descritte in precedenza sono presenti nell' **Atto di donazione** del 30.12.1998 (n. Rep. 25604 n. Racc. 9733) a rogito del Notaio Vincenzo De Luca.

Si evidenzia che il sig. [REDACTED] durante il sopralluogo del 21.11.2022 ha dichiarato di non essere in possesso del terreno e di non detenere nemmeno la chiave del cancello in ferro di accesso all'area della corte esclusiva. Per questo motivo durante il sopralluogo non si è potuto accedere all'area e non si sono potuti individuare i reali confini della corte né effettuare delle misurazioni per determinarne la superficie; detta superficie non è indicata nemmeno nell' **Atto di donazione** del 30.12.1998 (n. Rep. 25604 n. Racc. 9733) a rogito del Notaio De Luca Vincenzo ed è stata stimata pari a 68 mq con riferimento all'elaborato planimetrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegato 5.1, 5.2 e 5.3**) e la documentazione fotografica (**allegato 6**).

consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili dell'appartamento e delle cantina:

unità abitativa		
descrizione	superficie	altezza netta interna
piano secondo	80,39 mq	2,9 m
	13,95 mq	hmax 2,93 hmin 2,40 m
Terrazzo coperto	16,22 mq	hmax 2,93 hmin 2,40 m
balconi	19,02mq	
cantina		
Cantina al seminterrato	9,11 mq	1,90 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it

confini

L'appartamento confina con la scala comune di accesso ai piani e con i sottostanti sub. 5 e 11 posti al piano primo. La cantina posta al piano seminterrato confina con parete controterra e sub.9. Il posto auto confina con la corte comune di accesso al seminterrato e con il posto auto assegnato al sub.5. La corte esclusiva, invece confina con la zona di ubicazione dei posti auto, con la porzione di terreno assegnata al sub.10 e con la via di accesso limitrofa al fabbricato.

dati catastali attuali

L'abitazione sita ad Ascea (Sa) alla via degli Aranci n. 10, piano 2, è censita in NCEU Ascea, foglio

Ing. Domenico AMETRANO

8

P.zza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



46, p.lla 653, sub 7, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano 2 e risulta di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Nuda Proprietà per 1000/1000) e di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] P (Usufrutto per 1000/1000).

Si allega la documentazione catastale aggiornata (**allegato 3**).

2.3 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;

Dai dati indicati nel pignoramento e dai dati castali, l'immobile risulta ubicato in **via Chiusa snc** mentre sia dall'atto di donazione del 30.12.1998 (Rep. 25604 Racc. 9733) che dai sopralluoghi effettuati risulta sito in Ascea alla via Degli Aranci n. 10.

Dal confronto tra le risultanze emerse dal sopralluogo, l'indagine catastale svolta ed i dati del pignoramento **non si rilevano altre difformità in merito all'identificazione catastale.**

2.4 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;

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo effettuato e l'indagine catastale svolta **non risulta una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale presentata in data 11.01.1986.** Di seguito si evidenziano le difformità rilevate:

1. mancata rappresentazione di alcuni vani e diversa distribuzione degli ambienti interni;
2. mancata rappresentazione dell'ampliamento del vano cucina – pranzo di chiusura di parte della terrazza;
3. mancata rappresentazione della tettoia a copertura di parte della terrazza;
4. mancata rappresentazione del balcone di affaccio del vano cucina-pranzo.



Non si procede all'aggiornamento catastale considerato che le difformità rilevate devono essere preventivamente sanate dal punto di vista urbanistico, quando possibile, come dettagliato in risposta al quesito 6.

2.5 QUESITO 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nell'Attestato rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. di Ascea in data 3.10.2022 si certifica che l'area distinta in catasto al Foglio n. 46 part.lla 653 ricade per intero nella Zona Urbanistica B2-zona di completamento, secondo il PRG approvato dal Presidente della Comunità montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. 3059 del 21.07.90, pubblicato sul BUR Campania n. 34 del 30.07.1990.

Su detta zona le prescrizioni urbanistiche prevedono le seguenti destinazioni d'uso: residenza attrezzature alberghiere e per trasporti, pubblici esercizi, attrezzature per il commercio, lo spettacolo e lo sport, laboratori artigianali di carattere non rumoroso e nocivo, uffici pubblici e privati, studi professionali. È consentita l'edificazione in aderenza sui due lati.

I parametri edilizi sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	1,20	Indice di fabbricabilità fondiaria	1,75
Indice di copertura	0,40	Altezza max	7,5 m
Numero piani	3		
Distanza dagli edifici in rapporto all'altezza	1/1	Minimo assoluto	10,00 m
Distanza dai confini	1/2	Minimo assoluto	5,00 m
Parcheggio del lotto	5 mq/100mc		

Per completezza si rimanda al C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Ascea (**allegato 7.1**).

2.6 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. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

titoli autorizzativi e dichiarazione di agibilità

Dall'Atto di donazione del 30.12.1998 (n. Rep. 25604 n. Racc. 9733) del Notaio De Luca Vincenzo di Vallo della Lucania (Sa), trascritto al n. Rep. 950 Reg 1150 del 14.01.1999, risulta che l'immobile sito in Ascea, identificato NCEU Foglio 46 Part.lla 653 sub.7, via Chiusa p.2, cat. A/3



classe 2, vani 5,5, è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Ascea in data 25.11.1974 (Prat. N. 137/E) e che fino al momento dell'atto sul bene non sono state apportate variazioni di superficie né d'altro genere che possano formare oggetto di sanatoria o condono, né è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi della Legge n. 1150/42, n. 765/67 e n. 10/44.

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Ascea risulta che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati al sig. [REDACTED] (precedente proprietario) ed inoltre delle seguenti pratiche edilizie:

1. in data 25.11.1974 (Pratica n. 137/E) veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Ascea la Licenza per l'esecuzione di lavori edili per la **Costruzione di un piano attico**;
2. in data 01.08.1986 prot. 761 veniva fatta **richiesta di concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47. **Ad oggi questo condono risulta non definito, in quanto in atti, presso l'UTC, non risulta la Concessione e/o il Permesso di costruire in sanatoria**;
3. in data 26.01.1996 (Prot. 272/E) veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Ascea la Concessione Edilizia con contributo o convenzionata per la **costruzione del tetto di copertura di un fabbricato per civili abitazioni** da adibirsi a sottotetto.

L'appartamento oggetto di pignoramento e la cantina sono oggetto di un'istanza di condono non definita presentata in data 01.08.1986 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 (prot. 761), che riguarda un ampliamento dell'unità abitativa di 17,73 mq e la cantina al piano interrato di 20,70 mq. In merito dagli atti presso l'U.T.C. del Comune di Ascea si è accertato che:

- in data 01.08.1986 prot. 761 veniva fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47. Alla richiesta veniva allegato il pagamento dovuto di € 260.496 sul C/C 255000 intestato all'Amm.ne P.T. per Oblazione abusivismo Edilizio;
- in data 30.07.2008 Prot. 3434 il Sindaco comunicava al Sig. [REDACTED] una richiesta di documentazione integrativa dove non si rilevano ulteriori oneri da versare.

Si allegano le risultanze dell'U.T.C. (allegato 7.2).

In atti al Comune è presente un certificato di agibilità di cui alla Licenza Edilizia n. 20 del 08.08.1968, n.68/E del 15.02.1971 e n. 137/E del 25.11.1974 che al piano secondo certifica abitabili n. 3 vani ed accessori (allegato 7.3).



Verifica di conformità urbanistica

Per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alle varie progettazioni in atti all'U.T.C. di Ascea ed in particolare al confronto tra i grafici allegati ai titoli autorizzativi individuati ai precedenti punti 1, 2 e 3 e le risultanze emerse dai sopralluoghi. Dalla comparazione emergono le seguenti difformità ed abusi quali:

1. ampliamento della superficie coperta dell'unità abitativa e della cantina (allegato 5.3).

L'appartamento è stato realizzato con una superficie coperta aggiuntiva pari a 17,73 mq; detto ampliamento interessa l'attuale vano cucina-pranzo e la camera da letto 1. L'ampliamento dell'unità abitativa e la cantina, come detto sopra, sono oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 in data 01.08.1986 (prot. 761) ad oggi non definita, è necessario procedere, quindi, ad una istanza di definizione del condono.

Si precisa che **la legge regionale 18 dicembre 2022 comma 3 dell'art. 58 differisce al 31 dicembre 2023 il termine per i Comuni per determinarsi sulle domande di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n.47/85, e della Legge n.724/94 art.39 (BURC n. 108 del 29.12.2022).**

2. ulteriore ampliamento del vano cucina – pranzo (allegato 5.3). Il vano cucina – pranzo, oltre all'area oggetto di condono, è stato ulteriormente ampliato di circa 22,50 mq attraverso la chiusura di parte della terrazza. La porzione del vano cucina ulteriormente ampliato presenta un solaio di copertura inclinato con un'altezza massima di 2,90 m ed un'altezza minima di 2,40 m che segue l'andamento della copertura in legno lamellare della restante parte della terrazza. Ad oggi risulta autorizzata soltanto la copertura del terrazzo (Prot. 272/E del 26.01.1996) ma non la chiusura di parte di esso.

La realizzazione dell'ampliamento del vano cucina-pranzo ad oggi non risulta avere nessun titolo autorizzativo. **L'illecito all'attualità non è sanabile** poiché l'intervento, come detto precedentemente ricade in area vincolata. **La tipologia di illecito rientra tra gli abusi totali** ai sensi dell'art. 32 comma 3 del DPR n. 380/2001, quindi è necessario procedere al ripristino del vano al momento del condono, eseguendo le seguenti opere:

- demolizione delle tamponature realizzate per l'ampliamento del vano cucina-pranzo;
- realizzazione della tamponatura a chiusura della cucina-pranzo come riportato nei grafici progettuali allegati alla richiesta di condono.

Per questo illecito da sanare si valuta il vano cucina-pranzo allo stato attuale e si apporta una decurtazione del valore di mercato dovuto alla riduzione in pristino.

3. diversa disposizione degli spazi interni e presenza di balcone. Gli ambienti interni, oltre ad essere in più, risultano distribuiti in maniera difforme rispetto al progetto autorizzato. Il vano cucina

Ing. Domenico AMETRANO

12

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it; domenico.ametrano@ordingsa.it



- pranzo risulta annesso ad un ulteriore balcone, realizzato mediante l'utilizzo dell'aggetto precedentemente costruito a copertura del balcone del piano inferiore. [REDACTED]

Questa tipologia di illeciti rientrano tra gli abusi minori. Ad oggi detti illeciti sono sanabili e nel dettaglio, è necessario presentare un'istanza in sanatoria per l'accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. relativa ai lavori eseguiti per la variazione distributiva degli spazi interni. Inoltre, visto che l'immobile ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett.f) D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., è necessaria anche la conformità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. per la presenza della ringhiera a protezione del nuovo balcone annesso alla cucina-pranzo.

L'aggiudicatario, per quanto detto, dovrà sostenere delle spese aggiuntive per cui si rende necessaria una decurtazione del valore di mercato dell'immobile pignorato come specificato in risposta al quesito 12 dovuto a spese tecniche ed eventuali sanzioni.

2.7 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;

Dall'analisi delle risultanze del sopralluogo effettuato e dall'indagine catastale svolta sul bene oggetto di pignoramento si ritiene opportuno individuare un **unico lotto di vendita** considerato che trattasi di una unica unità abitativa con annessa cantina, corte esclusiva e posto auto scoperto. Non si ritiene possibile la suddivisione in più lotti di vendita in quanto ne ridurrebbe il valore dell'appartamento.

2.8 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 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'immobile in oggetto è pignorato per la nuda proprietà. Nel dettaglio il pignoramento



sull'abitazione sita in Ascea in via Degli Aranci (Foglio 46, part.IIa 653 sub.7) veniva eseguito in danno del sig. [REDACTED] come precedentemente generalizzato.

L'immobile non é comodamente divisibile in più unità immobiliari essendo concepito e progettato come un'unica unità abitativa. Un'ipotetica trasformazione ne diminuirebbe la funzionalità ed il valore venale nel complesso.

2.9 QUESITO 9

Accertare se l'immobile é libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziandosi 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;

Al momento dell'accesso l'abitazione risultava occupata dal sig. [REDACTED] che ha dichiarato di abitare ed avere la residenza presso l'immobile pignorato unitamente al proprio nucleo familiare. (allegato 1.1).

2.10 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 rileva questa circostanza.

2.11 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 (segnando 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;

L'area di ubicazione dell'immobile pignorato è assoggettata ai seguenti vincoli:

- **Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni**, approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Regionale della Campania del 24.12.2009 (attestazione n. 116/2, pubblicata sul BURC n. 9 del 27.01.2010) e ricade per intero in zona **D – Aree urbane o aree rurali compromesse**. L'area in esame, pertanto, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett.f) (Parchi Nazionali) del d.lgs 42/2004 e



ss.mm.ii.;

- **Vincolo Idrogeologico**, l'area di ubicazione del fabbricato ricade per intero in **Zona soggetta a Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L.R. n.11/1996 e ss.mm.ii.
- **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) – ex Autorità di bacino Sinistra Sele** quindi l'area del Testo Unico delle Norme di Attuazione dei **PSAI** per il territorio di competenza dell'Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016 ed entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16.08.2016. **L'area in esame ricade nella zona del PSAI – Pericolosità da Frana: Pericolosità d'ambito di frana Pa1 – moderata per 79,54%.**

Il Comune di Ascea, a far data dal 18.11.2002, risulta inserito nell'elenco regionale a rischio sismico e ricade in zona **sismica 3** (bassa sismicità) della Classificazione Sismica della Regione Campania di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002. La stessa classe di sismicità ZS, risulta dalla Classificazione Sismica Nazionale di cui all'Ordinanza PCM 3274/03 e s.m.i. **L'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n. 9/1983 e ss.mm.ii.**

L'immobile non risulta assoggettato ad ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità come risulta dal certificato del Responsabile dell'U.T.C. (**allegato 7.1**).

Il bene pignorato **non risulta assoggettato a vincoli o oneri di natura condominiale né ad ulteriori vincoli o oneri di altro tipo.**

2.12 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; dati dell'Osservatorio del Mercato*

Ing. Domenico AMETRANO

15

Pizza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it; domenico.ametrano@ordingsa.it



Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

La superficie commerciale di un immobile è data dalla somma della superficie dei vani principali, con relativi accessori diretti, comprensiva dei muri interni e quelli perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo secondo le incidenze calcolate con riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e secondo il Codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) ed indicate nella tabella riassuntiva di seguito riportata.

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari		
destinazione	incidenza	annotazione
superficie vani principali ed accessori diretti	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm; - Muri perimetrali in comunione calcolati al 50% fino allo spessore max di 25 cm;
garage, box, cantine, soffitte ed assimilate qualora non costituenti unità autonome	50% 25%	- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto; - qualora non comunicanti;
mansarda	75% 100%	- altezza media minima 2,40 m; - altezza media minima 2,70 m;
sottotetti non abitabili (mansarda)	35% 10%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m; - altezza inferiore a 1,50 m;
cantine, soffitte e locali accessori * se collegati ai vani principali	20%	altezza minima di 1,50 m
locali tecnici	15%	altezza minima di 1,50 m
balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
portici e patii	35%	- applicabile fino alla superficie di 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.
giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	- applicabile fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Calcolo della superficie commerciale per Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato					
identificazione	destinazione	superficie mq	incidenza	annotazione	superficie commerciale mq
Piano secondo	vani principali	95,69	100%		95,69
	Vano principale mansardato	14,74	75%		11,06
	Locali accessori	6,34	20%	hmax=2,10	1,27
	Terrazza coperta	18,75	35%		6,56
	balconi	19,96	25%		4,99
Piano seminter-	Cantina	9,11	25%	Non comunicante con l'appartamento	2,28

Ing. Domenico AMETRANO

16

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

rato					
Corte esclusiva		68 mq	10%	Superficie stimata	6,8 mq
				TOTALE	128,65

Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale pari a 128,65 mq.**

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Il procedimento utilizzato per la stima è quello sintetico-comparativo che consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e appartenenti allo stesso mercato, riferiti ad immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona o in una limitrofa, e nell'inserimento del bene oggetto di stima nel relativo gradino di merito, tenendo conto dei principali fattori influenti sul Valore di Mercato.

E' stato necessario, pertanto, procedere al reperimento di dati elementari, ossia ricercare beni campione (**allegati 8**) che risultino indiscutibilmente confrontabili con l'immobile pignorato, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili in riferimento al Comune di Ascea (Sa) ovvero:

1. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare, gli operatori di intermediazione immobiliare operanti nella zona analizzata e il listino ufficiale degli immobili dei valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia della Camera di Commercio di Salerno (anno 2022);
2. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2022 - Comune di Ascea) riferito alla tipologia di abitazioni civili.

La ricerca dei "dati" di mercato di beni campione utilizzabili per la comparazione ha condotto al più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona come valore di partenza stimato pari a **900,00 €/mq.**

Detto valore viene influenzato da un **coefficiente correttivo totale, K**, che scaturisce dal prodotto di una serie di coefficienti che possono essere di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle concrete condizioni intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive del fabbricato oggetto di stima.

Per il caso di specie nella seguente tabella sono riportati i coefficienti correttivi considerati a cui, per ognuno, si è fatto corrispondere una scala di valutazione attribuendo il valore 1.00 come riferimento, incrementato o decrementato, in relazione alla maggiore o minore soddisfazione del requisito analizzato da cui risulta, per il lotto unico considerato, un **coefficiente correttivo totale, k, pari a 1,27.**



Coefficients correttivi	
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,05
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,10
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo)	1,10
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile e stato di occupazione)	1,0
coefficiente correttivo totale, K	1,27

Di conseguenza per il **lotto unico considerato si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 1.143,00 €/mq** che, a sua volta, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un **valore di mercato pari a 147.046,95 €** non considerando le decurtazioni.

Decurtazioni

Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni valutabili, richieste dal quesito e non comprese nel precedente coefficiente correttivo:

Descrizione degli oneri per vizi del bene pignorato	Importo stimato
Istanza di definizione del condono edilizio, pratica per regolarizzazione urbanistica e catastale per l'accertamento di conformità delle opere sanabili (compresi conguaglio dell'oblazione e oneri concessori, ulteriori sanzioni e diritti amministrativi).	3.000,00 €
Opere di demolizione di opere abusive per riduzione in pristino dell'unità abitativa	4.000,00 €
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-
per lo stato di possesso	-
per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giuridico	-
per spese condominiali	-
Totale	7.000,00 €

Di conseguenza si ottiene : valore di stima 147.046,95 € - decurtazioni 7.000,00 € = **140.000,00 €** (arrotondato).

Il pignoramento ha per oggetto la nuda proprietà (1000/1000) dell'immobile intestato al [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. Si procede, quindi, con il calcolo del valore della nuda proprietà dell'immobile tenendo conto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto vitalizio per la sig.ra [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per 1000/1000.

Per il calcolo della Nuda Proprietà e dell'Usufrutto, si considerano le percentuali in vigore dal 1° gennaio 2023 con tasso legale di interesse pari a 5%, di cui al Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 13 dicembre 2022. Considerando, in questo caso, che l'età dell'Usufruttuario è pari a **63**

Ing. Domenico AMETRANO

18

P.zza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it



anni, si riportano i seguenti valori:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00

Tabella attualmente in vigore dal 1 gennaio 2023.

Si ricava:

- Valore dell'intera proprietà € **140.000,00**;
- Valore dell'Usufrutto € 77.000,00;
- Valore della Nuda proprietà € **63.000,00**

LOTTO 1: valore della nuda proprietà risulta € 63.000,00

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento riguarda **la nuda proprietà** (100/100) dell'immobile sito in Ascea (SA) alla via Degli Aranci n.10 riportato in Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 46, part.IIa 653, sub 7, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71

I beni pignorati consistono in un appartamento posto al piano secondo, senza ascensore, con annesso posto auto scoperto, cantina al piano seminterrato e una corte esclusiva.

L'appartamento comprende un ingresso-soggiorno con annesso balcone, una cucina-pranzo con annesso balcone e terrazzo coperto, tre camere da letto di cui due con accesso su balcone, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie commerciale di 128,65 mq. Il posto auto scoperto consiste in uno stallo non delimitato da segnaletica orizzontale con accesso diretto da via degli Aranci. La cantina misura 9,11 mq, invece, la corte esclusiva si stima in 68,0 mq in quanto in **Atto di donazione** del 30.12.1998 non se ne rileva la superficie.

L'immobile oggetto di pignoramento é oggetto di un'istanza di condono non definita per una zona in ampliamento del fabbricato e per una cantina, presentata in data 01.08.1986 prot. 761 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Il valore di mercato finale della nuda proprietà del bene pignorato indicato come Lotto 1 è pari a:

LOTTO 1: valore della nuda proprietà pari a € 63.000,00



Si precisa che la valutazione effettuata é rappresentativa della situazione esistente alla data odierna. All'attualità non si può escludere che particolari eventi futuri, non valutabili e non prevedibili possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un diverso valore complessivo del bene.

4. ALLEGATI

- **allegati 1.1 e 1.2:** verbali degli accessi;
- **allegati 2:** ispezione ipotecaria;
- **allegati 3:** indagine catastale;
- **allegati 4:** atto di donazione dei beni;
- **allegati 5.1, 5.2 e 5.3:** rappresentazione grafica dei beni;
- **allegato 6:** documentazione fotografica;
- **allegato 7.1,7.2 e 7.3:** CDU e risultanze U.T.C. di Ascea;
- **allegato 8:** dati indagine di mercato.
- **Allegato 9:** ricevute Pec e raccomandata, relative alla trasmissione della bozza di relazione tecnica

Vallo della Lucania, 04.02.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico

Ing. Domenico **AMETRANO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico **AMETRANO**

20

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

