



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA



Provincia di Salerno

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento N.R.G.E.I. 36/2022



Giudice Esecutore: Dott.ssa Roberta GIGLIO



Creditore procedente: -----

Debitore esecutato: -----



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Tecnico

Ing. Domenico AMETRANO



INDICE

1. PREMESSA	2
2. RISPOSTE AI QUESITI	4
2.1 QUESITO 1.....	4
2.2 QUESITO 2.....	5
2.3 QUESITO 3.....	11
2.4 QUESITO 4.....	12
2.5 QUESITO 5.....	12
2.6 QUESITO 6.....	14
2.7 QUESITO 7.....	15
2.8 QUESITO 8.....	15
2.9 QUESITO 9.....	16
2.10 QUESITO 10.....	16
2.11 QUESITO 11.....	16
2.12 QUESITO 12.....	17
3. CONCLUSIONI	22
4. ALLEGATI	23

1. PREMESSA

In data 21 dicembre 2022 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, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott.ssa Roberta Giglio per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva **N.R.G.E.I. n. 36/2022**

Detta procedura è promossa nell'interesse del sig. ----- (c.f. -----), nato a ----- (---), il -----, residente in ----- (SA), via ----- n. 11, rappresentato e difeso dall'Avv. ----- (c.f. -----) del Foro di Vallo della Lucania, elettivamente domiciliato presso il suo studio in ----- (--), alla via ----- n. 68/A **contro** ----- (c.f. -----), nato ad ----- (--), il -----, già titolare del ristorante "-----" con sede legale alla via -----, n. -- in -----.

L'istante, con atto di precetto del 21 febbraio 2022 (notificato il 23.02.2022) intimava al sig. ----- il pagamento complessivo di euro 82.636,91 oltre interessi a scadere, spese di notifica e successive occorrenze.

Al fine di soddisfare il proprio credito, il sig. -----, con atto di pignoramento immobiliare notificato il 26.07.2022 e trascritto il 05.08.2022, sottoponeva a pignoramento i seguenti beni:

- 1) immobile sito nel Comune di ----- alla località Porticello – piano T, identificato al Foglio 48 particella 509 (rendita euro 3.456,65, categoria C/1, classe 10, consistenza 138 m²) - diritto di proprietà superficaria concessa per fabbricato 1000/1000;
- 2) immobile sito nel Comune di Ascea alla Contrada Vallengona snc – piano 1-2, identificato al Foglio n. 49 particella 18 sub 4 (fabbricato) e particella 18 (terreno) (rendita 520,33, vani 6,5, superficie totale 149 m²) – diritto di proprietà 1000/1000;
- 3) terreno sito nel Comune di Ascea, identificato al Foglio n. 29 particella 283 (reddito dominicale euro 17,26, reddito agrario 8,74, superficie 1.333 m², di cui 184 ad uliveto e 1.149 a vigneto) – diritto di proprietà 1000/1000;
- 4) terreno sito nel Comune di Ascea, identificato al Foglio n. 29 particella 537 (reddito dominicale euro 2,74, reddito agrario 1,92, superficie 1.060 m² ficheto di classe 3) – diritto di proprietà 1000/1000;
- 5) terreno sito nel Comune di Ascea, identificato al Foglio 49 particella 392 (reddito dominicale 10,88, reddito agrario 3,93, superficie 2.982 m², di cui 1.600 ad uliveto e 1.382 a pascolo cespugliato) – diritto di enfiteusi 1000/1000.

A seguito di quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 29.11.2023 il pignoramento, ad oggi, comprende i seguenti beni:

bene 1: immobile sito nel Comune di Ascea alla Contrada Vallelonga snc – piano 1-2, meglio identificato al Foglio n. 49 part.IIa 18 sub 4 (fabbricato) e part.IIa 18 (terreno) (rendita 520,33, vani 6,5, superficie totale 149 m²) – **diritto di proprietà 1000/1000;**

bene 2: terreno sito nel Comune di Ascea, meglio identificato al **Foglio n. 29 part.IIa 283** (reddito dominicale euro 17,26, reddito agrario 8,74, superficie 1.333 m², di cui 184 ad uliveto e 1.149 a vigneto) – **diritto di proprietà 1/4;**

bene 3: terreno sito nel Comune di Ascea, meglio identificato al **Foglio n. 29 part.IIa 537** (reddito dominicale euro 2,74, reddito agrario 1,92, superficie 1.060 m² ficheto di classe 3) – **diritto di proprietà 1/4;**

bene 4: terreno sito nel Comune di Ascea meglio identificato al **Foglio 49 part.IIa 392** (reddito dominicale 10,88, reddito agrario 3,93, superficie 2.982 m², di cui 1.600 ad uliveto e 1.382 a pascolo cespugliato) – **diritto di enfiteusi** (concedente il Comune di Ascea).

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 tre accessi presso i beni pignorati, rispettivamente in data 24.07.2023, 02.02.2024 e in data 08.07.2024, oltre gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Ascea.

I primi due accessi sono stati effettuati, unitamente al custode nominato avv. Ugo Schiavo e alla presenza del debitore esecutato sig. ----- e del suo legale avv. -----.

Il terzo sopralluogo, in data 08.07.2024, è stato effettuato dal sottoscritto alla presenza del debitore esecutato sig. ----- e del suo legale avv. ----- (**allegato 1**).

Nel corso dei primi due sopralluoghi sono stati ispezionati gli immobili nella loro interezza, è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico e sono state rilevate le caratteristiche dei beni nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione del fabbricato.

Nel corso del terzo sopralluogo il CTU ha effettuato una ricognizione dei terreni oggetto di pignoramento con particolare attenzione alla tipologia di coltivazione in atto, alle vie di accesso e all'eventuale presenza di servitù.

La bozza di Relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa in data 10 settembre 2024, a mezzo Pec, all'avv. ----- per il creditore procedente, all'avv. Ugo Schiavo custode giudiziario e all'avv. ----- per il debitore esecutato (**allegato 9**).

Alla scadenza fissata per il giorno 25.09.2024 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 in atti, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nel dettaglio è presente la Certificazione notarile attestante le risultanze nel ventennio preso in esame alla data del 01.10.2022, le provenienze e le formalità sui beni oggetto di pignoramento da parte della Dott.ssa -----, Notaio in ----- (Sa).

L'ispezione ipotecaria per immobile (**allegato 2**) accerta che il **bene 1**, il **bene 2**, il **bene 3** e il **bene 4** presenta le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto in data **07.06.2022**- Registro Particolare 19231- Registro Generale 24246- eseguito da Tribunale di Vallo della Lucania (SA) del 04.05.2022 rep. n.1 a favore del sig. ----- nato a ----- (--) il ----- contro ----- nato ad ----- (SA) il -----
- C.F. -----.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto in data

05.08.2022- Registro Particolare 27628- Registro Generale 34995 - eseguito da Tribunale di Vallo della Lucania (SA) del 12.07.2022 rep. n.98 a favore del sig. ----- nato a ----- (--) il ----- contro ----- nato ad -----(SA) il ----- C.F. -----.

L'indagine sulla provenienza ultraventennale rileva per i beni pignorati i seguenti passaggi di proprietà:

bene 1: proprietà 1000/1000, pervenuta al sig. ----- per atto di compravendita del Notaio Alberto Festa del 15.09.1983, trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno in data 14.10.1983 ai n. 25306/21622;

bene 2 e 3: proprietà per 1/4 pervenuta al sig. ----- per atto di donazione e divisione per Notaio Ippolito Giuliani del 10.11.2001 rep. 46382/1 atto di donazione - trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno in data 03.12.2001 ai n. 34642/26332 e atto di divisione rep. 46382/2 - trascritto nei Registri immobiliari di Salerno in data 03.12.2001 ai nn. 34643/26333.

bene 4: diritto di enfiteusi (concedente il Comune di Ascea) pervenuto al sig. ----- per atto di donazione e divisione per Notaio Ippolito Giuliani del 10.11.2001 rep. 46382/1 e 46382/2 e trascritti nei Registri Immobiliari di Salerno in data 03.12.2001 ai n. 34642/26332 e ai nn. 34643/26333 e in forza di **successione legittima** al sig. -----, nato ad ---- il ----- e deceduto il 27.06.2001, presentata presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.10.2001 ai n. 96/388 e trascritta nei registri immobiliari di Salerno in data 04.06.2002 R.p. 15097 e R.g. 20360.

Nel corso dell'indagine catastale per i beni esaminati sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura storica degli immobili, l'elaborato planimetrico e la visura planimetrica dell'unità abitativa (**allegato 3**).

Nel corso dell'indagine urbanistica effettuata presso l'U.T.C. di Ascea sono stati acquisiti i titoli abilitativi dell'unità abitativa ed il C.D.U. dei terreni.

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 (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.).

Individuazione dei beni

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Ascea (Sa) e consistono in:

- bene 1:** piena proprietà di unità abitativa (con area di pertinenza comune), identificata al Foglio n. 49 particella 18 sub. 4;
- bene 2:** proprietà di 1/4 di terreno, identificato al Foglio n. 29 particella 283;
- bene 3:** proprietà di 1/4 di terreno, identificato al Foglio n. 29 particella 537;
- bene 4:** diritto di enfiteusi su terreno (concedente il Comune di Ascea), identificato al Foglio 49 particella 392.

BENE 1

Descrizione dell'unità abitativa

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è sita in via Valleslonga nel Comune di Ascea (Sa) ed è posta al piano primo di un fabbricato suddiviso in tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto. Il fabbricato, interamente di proprietà dell'esecutato, comprende due unità abitative indipendenti site rispettivamente al piano terra ed al piano primo, oltre il sottotetto ed un'area esterna di pertinenza comune.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo ed ha un ingresso indipendente dall'area comune di pertinenza al fabbricato, mediante una scala esterna. L'appartamento ha una superficie utile interna di 92,15 mq e comprende un ampio ambiente giorno dotato di angolo cottura, tre camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, due bagni, un ripostiglio e tre balconi di superficie complessiva pari a circa 9,65 mq; completa la proprietà una sottotetto non direttamente collegata con l'unità abitativa.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a 2,75 m mentre il sottotetto presenta un'altezza max di 1,80 m e un'altezza min pari a 0,40 m. Gli ambienti dell'unità abitativa sono areati e illuminati naturalmente, ad esclusione di un bagno ed il ripostiglio.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto in muratura e cemento armato con solai in laterocementizio. I vani sono tutti intonacati, pitturati e pavimentati con elementi in ceramica e/o gres; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni e le persiane sono in pvc. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico. L'immobile nel complesso risulta in buono stato e non necessita di manutenzione.

L'area di pertinenza comune alle due unità abitative del fabbricato ha accesso diretto da via Valleslonga ed è interamente pavimentata in cemento.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegati 5**) e la documentazione fotografica (**allegato 6**).

Ing. Domenico AMETRANO

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

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



Ortofoto con indicazione del fabbricato di ubicazione del bene oggetto di pignoramento

Consistenza

Nella tabella di seguito si riportano le superfici calpestabili e l'altezza netta interna del bene pignorato:

Superfici utili dei beni pignorati				
destinazione	Superficie interna mq	altezza netta interna m	superficie scoperta (balconi e terrazzi) mq	superficie coperta (veranda e portici) mq
Piano primo				
abitativa	92,15	2,75	9,65	11,55
Piano secondo				
sottotetto	96,80	Hmin 0,40 m e hmax 1,80 m		

Confini e dati catastali attuali del bene

L'abitazione oggetto di pignoramento confina con strada privata, con corte pertinenziale, con part.Illa 205, 106 e con part.Illa 206.

L'unità abitativa è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascea, al Foglio 49 sub. 4, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, piano 1-2, rendita catastale € 520,33, superficie catastale tot. di 140 mq e risulta di piena proprietà della sig. -----, già generalizzato.

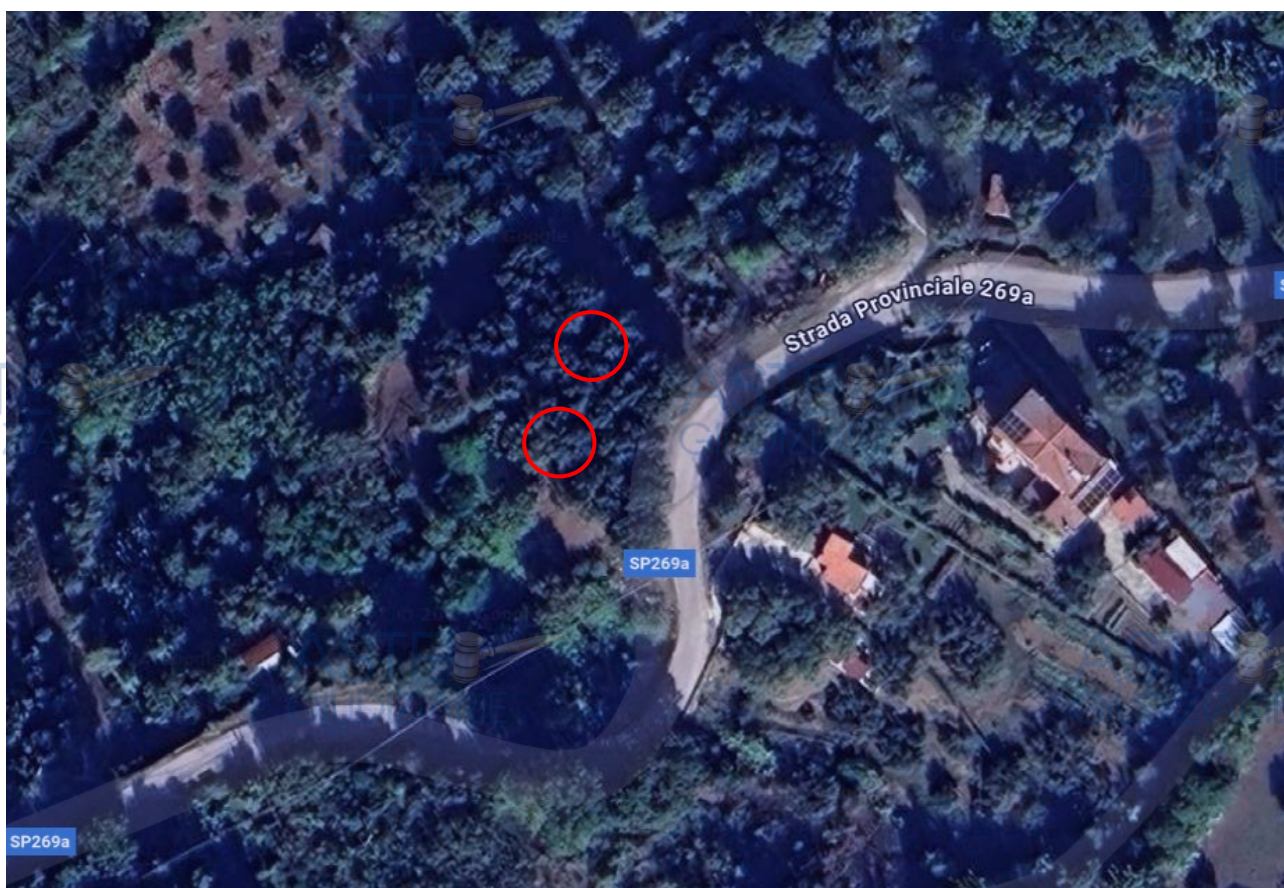
Si allega la documentazione catastale aggiornata (**allegato 3**).

La part.lla 18 è individuata catastalmente come ENTE URBANO comune alle due unità abitative rispettivamente poste al piano terra (sub.2) ed al piano primo (sub.4), pertanto non può essere né ceduta né volturata.

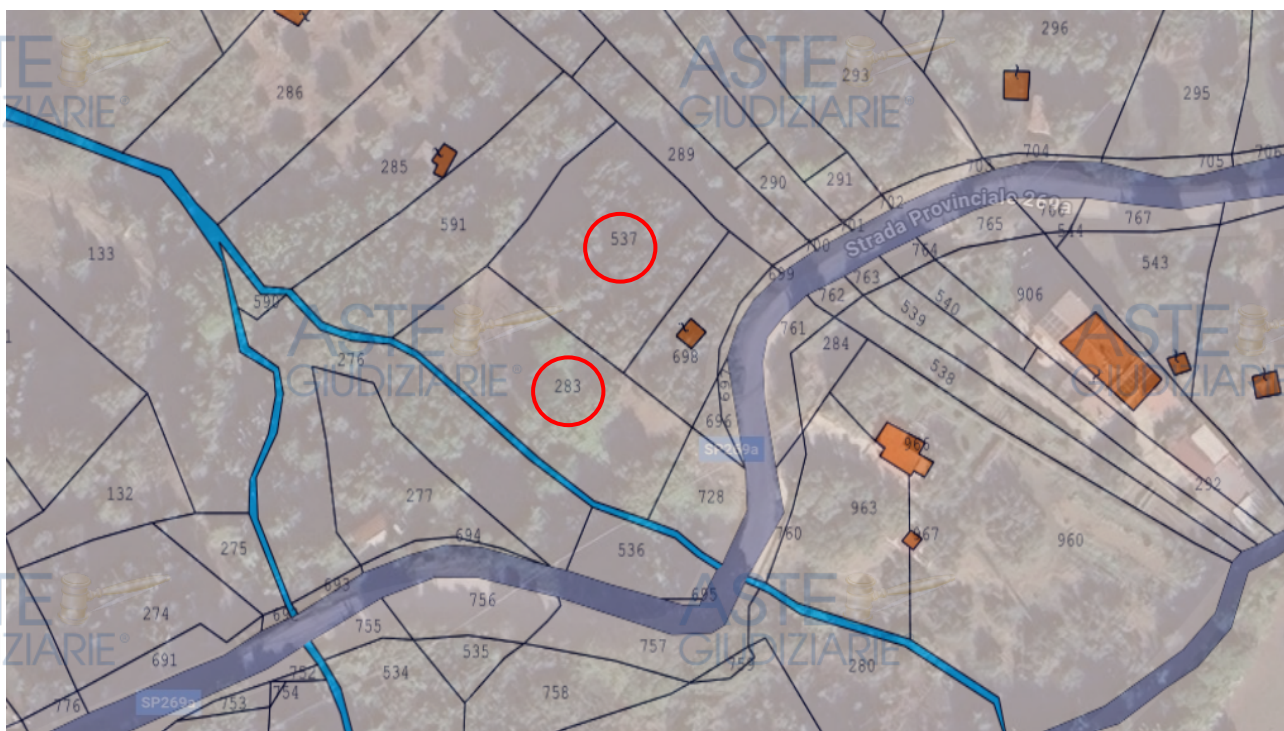
BENI 2 e 3

Descrizione dei terreni identificati con le part.lle 283 e 537

I terreni identificati con il foglio 29 part.lle 283 e 537 sono ubicati a valle della SP 269a, di collegamento tra il Comune di Ascea capoluogo e le frazioni di Terradura, Catona e Mandia nonché con il Comune di Ceraso, a circa 25 m dalla sede stradale in direzione Terradura. Come da visure catastali, l'appezzamento identificato con la part.lla 283 si estende per una superficie di 1.333,00 mq e l'appezzamento identificato con la part.lla 537 per una superficie di 1.060 mq. Entrambi presentano una conformazione di tipo collinare, praticabile soltanto attraverso mezzi agricoli, su cui sono presenti alcune piante di ulivo secolari.



Ortofoto con indicazione delle part.lle 283 e 537 del Foglio 29 oggetto di pignoramento



Sovrapposizione di stralcio catastale su ortofoto con indicazione delle part.ile 283 e 537

I due terreni sono confinanti, risultano interclusi e non presentano un accesso diretto da una strada ma sono raggiungibili attraverso il passaggio delle part.ile 698, 696, 697 e 699, che risultano tutte di proprietà per la quota di 1/4 del sig. ----- . In particolare per quanto riguarda i confini:

- la particella 283 confina con vallone, e in senso orario, con la part.lla 591 (di altra proprietà), con la part.lla 537 (oggetto di pignoramento) con la part.lla 698 (di proprietà per 1/4 del debitore -----) e con la part.lla 728 (di altra proprietà);
- la particella 537 confina con la part.lla 283 (oggetto di pignoramento) e in senso orario, con la part.lla 591 e part.lla 289 (di altra proprietà), con la part.lla 698 (di proprietà per 1/4 del debitore -----).

dati catastali attuali

- **terreno** sito nel Comune di Ascea, identificato al **Foglio n. 29 particella 283** (reddito dominicale euro 17,26, reddito agrario 8,74, superficie 1.333 mq, di cui 184 ad uliveto e 1.149 a vigneto) – **diritto di proprietà 1/4** per atto di divisione.
- **terreno** sito nel Comune di Ascea, meglio identificato al **Foglio n. 29 particella 537** (reddito dominicale euro 2,74, reddito agrario 1,92, superficie 1.060 mq ficheto di classe 3) – **diritto di proprietà 1/4** per atto di divisione.

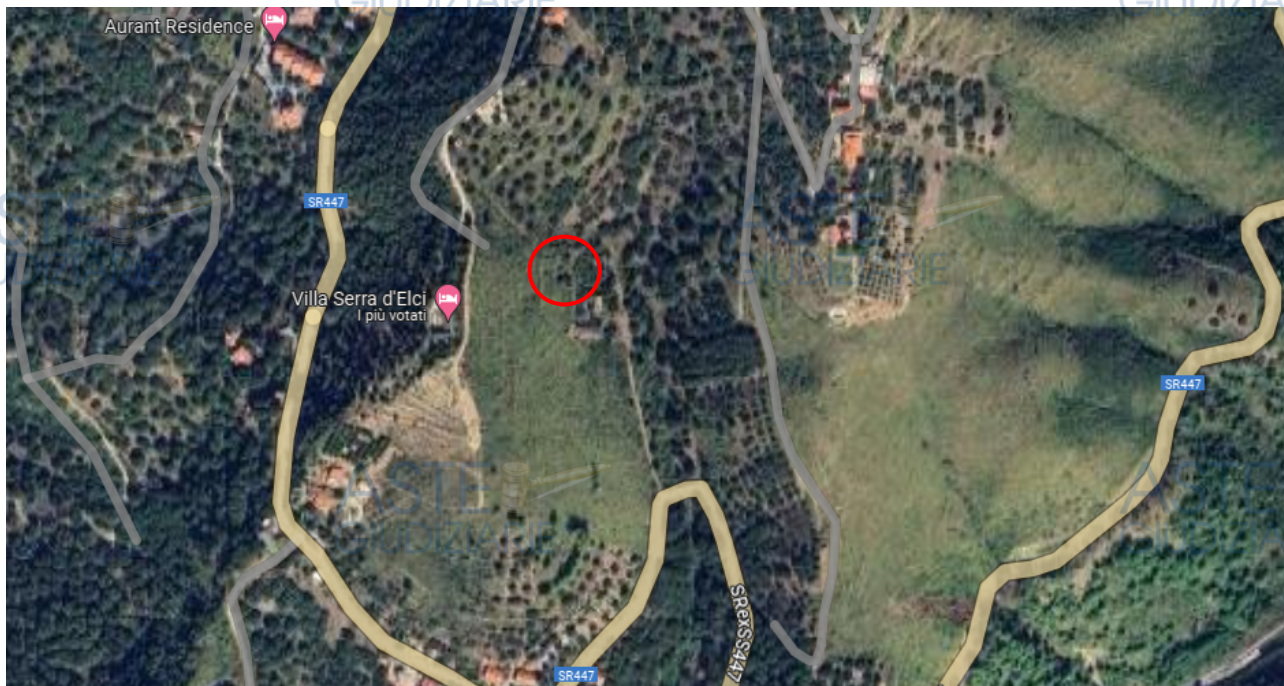
BENE 4

Descrizione dei terreni identificati con la part.IIa 392

L'appezzamento di terreno, identificato con la part.IIa 392 del foglio 49 del Comune di Ascea, si estende, come da visure catastali, per una superficie di 2.982 mq ed è raggiungibile attraverso una via sterrata interpoderale dalla strada SR 447, di collegamento tra il Comune di Ascea capoluogo ed il Comune di Pisciotta. Trattasi di un'area a forte pendenza, non facilmente praticabile con mezzi agricoli, su cui ad oggi sono presenti alcune piante di ulivo secolari.

La particella 392 confina con strada interpoderale e, proseguendo in senso orario, con le part.IIe 393, 511, 495, 123, 19, 20 e 210 (tutte di altra proprietà).

La part.IIa 392 deriva dalla part.IIa 39 di superficie 29.426 mq, iscritta nel registro degli usi civici del Comune di Ascea con il numero d'ordine 112, a nome di -----, nato ad --- il -----, a cui è assegnato un capitale di affranco pari a €1.493,10 e una rivalutazione degli ultimi 5 anni pari a 497,70 euro. Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Ascea ad oggi non risulta presentata nessuna istanza di affrancazione per la part.IIa in esame né risultano corrisposti canoni di affranco da parte dei livellari come riportato nell'attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento e dal Responsabile di Settore del Comune di Ascea (allegato 7.4).



Ortofoto con indicazione delle part.IIe 392 del Foglio 49, oggetto di pignoramento



Sovrapposizione di stralcio catastale su ortofoto con indicazione della part.lla 392

Dati catastali attuali

terreno sito nel Comune di Ascea identificato al Foglio 49 particella 392 (reddito dominicale 10,88, reddito agrario 3,93, superficie 2.982 mq, di cui 1.600 mq ad uliveto e 1.382 a pascolo cespugliato) – **diritto di enfiteusi** (concedente il Comune di Ascea) pervenuto in atto di donazione, divisione e dichiarazione di successione.

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.*

I dati riportati nel pignoramento in merito alla descrizione dei beni **sono conformi** ai dati attuali, pertanto **consentono un'univoca individuazione degli stessi**.

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.

Bene 1_ Unità abitativa (foglio 49 part.IIa 18 sub. 4)

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo effettuato presso l'unità abitativa oggetto di pignoramento e l'indagine catastale svolta, risulta una totale corrispondenza.

Si evidenzia che sull'estratto di mappa e sulla visura storica della part.IIa 18 è presente un'annotazione di Geometria da verificare; è necessario presentare un'istanza di aggiornamento della mappa catastale presso l'Agenzia del territorio, previa verifica topografica del fabbricato.

L'unità abitativa è dotata di pertinenza identificata con la part.IIa 18 e ad oggi risulta catastalmente ENTE URBANO comune ai sub. 2 e 4. Pertinenza dell'unità abitativa (foglio 49 part.IIa 18)

2.5 QUESITO 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato in data 25.01.2024 dall'UTC di Ascea (Sa), ai sensi del Piano Regolatore Generale, approvato dal Presidente della Comunità Montana "LAMBRO E MINGARDO" con decreto prot. 3059 del 21//07/1990 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 34 del 30/07/1990, attesta quanto di seguito riportato.

Bene 2

La particella 283 del foglio 29:

- ricade per intero nella Zona Urbanistica: **E1 - Zona agricola estensiva;**
- ricade per intero nel **Piano del Parco Nazionale del Cilento VDA: C2 - Altre zone di protezione;**
- è soggetta al **Vincolo Paesistico ex art. 142 D.lgs. 42/2004;**
- è soggetta a **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L.R. n. 11/1996 e ss.mm.ii.;
- secondo il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) ex Autorità di Bacino Sinistra Sele l'area ricade:
 - per intero secondo il PSAI nella zona di **Pericolosità da frana P1 – Moderata;**
 - per interno secondo il PSAI nella zona di **Rischio da frana R1 - Moderato.**

Bene 3

La particella 537 del foglio 29:

- ricade per le estensioni indicate nelle seguenti Zone Urbanistiche:

- **E1 - Zona agricola estensiva** per il 51,23%;
- **ZRSA - Zona di rispetto strade e acque pubbliche** per 48,77%
- ricade per intero nel **Piano del Parco Nazionale del Cilento VDA: C2 - Altre zone di protezione;**
- è soggetta al **Vincolo Paesistico ex art. 142 D.lgs. 42/2004;**
- è soggetta a **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L.R. n. 11/1996 e ss.mm.ii.;
- secondo il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) ex Autorità di Bacino Sinistra Sele l'area ricade:
 - per intero secondo il PSAI nella zona di **Pericolosità da frana P1 - Moderata;**
 - per interno secondo il PSAI nella zona di **Rischio da frana R1 - Moderato.**

Bene 4

La particella 392 del foglio 49:

- ricade per le estensioni indicate nelle seguenti Zone Urbanistiche:
 - **E1 - Zona agricola estensiva** per il 65,47%;
 - **ZRSA - Zona di rispetto strade e acque pubbliche** per 34,53%
- Ricade nell'elenco delle **Aree percorse da incendio** nell'anno 2016 (D.G.C. N. 16 del 09/02/2017) ed è soggetta alla disciplina per le aree percorse da incendio ai sensi della Legge n. 353/2000;
- ricade per intero nel **Piano del Parco Nazionale del Cilento VDA: C2 - Altre zone di protezione;**
- è soggetta al **Vincolo Paesistico ex art. 142 D.lgs. 42/2004;**
- è soggetta a **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L.R. n. 11/1996 e ss.mm.ii.;
- secondo il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) ex Autorità di Bacino Sinistra Sele l'area ricade:
 - per intero secondo il PSAI nella zona di **Pericolosità da frana P1 - Moderata;**
 - per interno secondo il PSAI nella zona di **Rischio da frana R1 - Moderato;**
 - ricade secondo il PSAI per il 4,75% in **Area di Attenzione di versante;**

A far data dal 18/11/2002 il Comune di Ascea risulta inserito nell'elenco regionale dei comuni a rischio sismico. Il territorio comunale ricade nella 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 3, risulta dalla Classificazione Sismica Nazionale di cui all'Ordinanza PCM 3274/03 e s.m.i..

Si allega il C.D.U rilasciato dal Comune di Ascea (**allegato 7.3**).

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 – Bene 1

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Ascea è emerso che l'abitazione pignorata, è stata oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione edilizia, registro costruzioni n. 395/E del 07/12/1983**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ascea (Sa) al sig. ----- per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sito in Ascea in Via Vallelonga, mappale n. 49 censuario 18 da adibirsi ad uso abitazione;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. n. 13265 del 05.10.2015**, per lavori di restauro e risanamento conservativo con diversa distribuzione degli ambienti interni.

Gli interventi previsti hanno riguardato:

- la demolizione di alcuni tramezzi e successivo loro rifacimento per una diversa divisione interna;
- la rimozione dei pavimenti e dei rivestimenti del bagno e della cucina e loro rifacimento;
- il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico;
- la realizzazione dell'intonaco interno del tipo civile, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti nonché di nuovi infissi interni ed esterni.
- la demolizione della balconata a lato valle e successivo suo rifacimento con soletta piena in cls; analogo intervento è previsto per il balcone a lato sud.
- Realizzazione del rivestimento a cappotto sulle facciate esterne del fabbricato.

Si allegano le risultanze dell'U.T.C. di Ascea (**allegato 7.1 e 7.2**).

Verifica di conformità – Bene 1

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. n. 13265 del 05.10.2015**, presentata al Comune di Ascea e le risultanze dei sopralluoghi effettuati, si evidenziano le seguenti difformità:

1. il balcone sul prospetto laterale sud presenta una lunghezza di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati alla S.C.I.A;

2. sul balcone del prospetto laterale sud e sul pianerottolo della scala di ingresso all'unità abitativa, sono presenti delle verande che non risultano dichiarate nella S.C.I.A. e, di conseguenza, non autorizzate.

Secondo la Legge di conversione 105/2024 del Decreto Legge 69/2024 conosciuto come "Decreto salva casa 2024" gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia se contenuti, entro il limite del 5% della superficie utile dell'unità abitativa fino a 100 mq. Nel caso di specie considerato che l'unità abitativa è pari a 92,15 mq e la superficie totale netta delle verande è pari a circa 11,55 mq, risulta sanabile soltanto una superficie pari a 4,61 mq; la restante parte di superficie, pari a 6,94 mq, risulta abusiva e pertanto da rimuovere.

Dichiarazione di agibilità

Come verificato presso l'U.T.C. di Ascea per il bene in esame non risulta presente il **certificato di agibilità**.

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.

Data la natura dei beni e la loro ubicazione si individuano **n. 3 lotti di vendita**, quali:

Lotto 1: vendita del **bene 1** per la piena proprietà dell'unità abitativa sita nel comune di Ascea, censita al **foglio 49 part.IIa 18 sub.4;**

Lotto 2: vendita dei **beni 2 e 3** per la proprietà di 1/4 del terreno sito nel comune di Ascea, censito al **foglio 29 part.IIa 283 e 537;**

Lotto 3: vendita del **bene 4** per il diritto di enfiteusi del terreno sito nel Comune di Ascea, censito al **foglio 49 part.IIa 392.**

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 conguagli in denaro; L'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Bene 1: l'unità abitativa sita nel comune di Ascea, censita al **foglio 49 part.Ila 18 sub.4**, è pignorata per la piena proprietà in danno del sig. -----, come sopra generalizzato.

Beni 2 e 3: i terreni siti nel comune di Ascea, censito al **foglio 29 part.Ila 283 e 537**, a seguito di quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 29.11.2023, sono pignorati per la proprietà **pari ad 1/4** in danno del sig. -----, come sopra generalizzato.

Bene 4: il terreno sito nel Comune di Ascea, censito al **foglio 49 part.Ila 392**, è pignorato per il **diritto di enfiteusi** in danno del sig. -----, come sopra generalizzato.

2.9 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.*

Bene 1: al momento dell'accesso **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento** risultava occupata dal sig. -----, figlio del debitore sig. -----.

Beni 2, 3 e 4: al momento dell'accesso i terreni oggetto di pignoramento risultano in possesso del debitore esecutato.

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.

Bene 1: unità abitativa - foglio 49 part.lla 18 sub. 4

L'unità abitativa non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità né a vincoli o oneri di natura condominiale, come riferito dal debitore nel corso del sopralluogo.

Beni 2 e 3: terreno - foglio n. 29 part.lla 283 e 537

Il terreno risulta assoggettato ai vincoli riportati nel C.D.U..

Bene 4: terreno - foglio n. 49 part.lla 392

Il terreno, identificato al foglio n. 49 part.lla 392, **risulta gravato oltre che dai vincoli riportati nel C.D.U. anche da uso civico.** Nel dettaglio la part.lla 392 deriva dalla part.lla n.39, quest'ultima risulta iscritta nel registro degli usi civici del Comune di Ascea. La particella non risulta oggetto di istanza di affrancazione e non risultano corrisposti canoni di affranco da parte dei livellari come riportato nell'attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento e dal Responsabile di Settore del Comune di Ascea. Dai dati in atti al Comune di Ascea si rileva che il capitale di affranco, di tutta la part.lla n.39 di superficie di ha 02.94.26, è pari ad euro 1.493,10 e che la rivalutazione degli ultimi 5 anni è pari ad euro 497.70.

Detta area, fra l'altro, compare nell'elenco delle aree percorse da incendio nell'anno **2016** (D.G.C. N. 16 del 09/02/2017) e quindi è soggetta *alla disciplina per le aree percorse da incendio ai sensi della Legge n. 353/2000.*

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

Ing. Domenico AMETRANO

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

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

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

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1

Determinazione della superficie commerciale dei bene 1

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata calcolata con riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 con i seguenti coefficienti:

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;
scale, * proiezione orizzontale da considerarsi solo una volta	100% 15% 25%	- Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%;
Cantine, soffitte e locali accessori	50% 20%	- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto; - qualora non comunicanti;
balconi e lastrici solari	25% 35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Coperti
verande	60%	
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 sub.4					
identificazione	destinazione	superficie mq	incidenza	annotazione	superficie commerciale mq
Piano primo	superficie vani principali	113,65	100%		113,65
	Balconi	10,80	25%		2,7
	veranda	12,60	60%		7,56
corpo scala	scala scoperta	7,30	15%		1,1
sottotetto		113,65	20%		22,73

Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale del bene 1 pari a 147,74 mq.**

Determinazione del valore di mercato del bene 1

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 dei beni 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 8.1**) indiscutibilmente confrontabili con gli immobili pignorati, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili per il lotto con riferimento al Comune di Ascea (Sa) ovvero:

1. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall’Agenzia delle Entrate - Valori OMI (II semestre 2023 - Ascea);
2. i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;
3. quotazioni immobiliari di immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona.

Il più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona di riferimento, come valore di partenza per la stima dell’unità abitativa è stimato pari a **1.174,00 €/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 che il **coefficiente correttivo totale, k, pari a 1,1**.

Determinazione dei coefficienti correttivi del bene 1

Descrizione dei coefficienti correttivi	Unità abitativa
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	0,95
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,1
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, distribuzione funzionale ed altezze interne degli ambienti)	1,05
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l’immobile)	1,0
coefficiente correttivo totale, K	1,1

Ne consegue che il valore di mercato unitario ponderato dell'unità abitativa è pari a 1.291,4 €/mq che, a sua volta, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un valore di mercato pari a **190.791,44 €**.

Decurtazioni sul valore del bene 1

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
Pratica per cambio di destinazione d'uso, regolarizzazione urbanistica e catastale per l'accertamento di conformità delle opere sanabili (compresi sanzioni e diritti amministrativi).	4.000,00 €
Opere di rimozione di opere abusive per riduzione in pristino di parte di veranda	1.000,00 €
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	5.000,00

Di conseguenza si ottiene: valore di stima 190.791,44 € - decurtazione 5.000,00 € = 185.791,44 €, che apportando un arrotondato risulta il seguente valore di stima:

LOTTO 1: valore di stima € 186.000,00

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2

Per la stima dei terreni si è preso in considerazione il Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 Decreto n. 743 del 16.116.2023 ed in particolare per la Provincia di Salerno, Zona n.8 di cui fa parte il Comune di Ascea ed in particolare per il tipo di coltura effettivamente presente ovvero Uliveto, si rileva una valore pari a **23.500,00 €/Ha** ovvero **2,35 €/mq (allegato 8.2)**.

Detto valore viene influenzato come già detto da un **coefficiente correttivo totale, K**, determinato di seguito.

Determinazione dei coefficienti correttivi dei beni 2 e 3

Descrizione dei coefficienti correttivi	Foglio 29 part.lla 283 e 537
Caratteristiche posizionali estrinseche (presenza di strade, posizione rispetto al centro abitato)	0,9
Tipologia di zona da PRG (agricola, edificabile, ecc.)	1,0
Caratteristiche intrinseche (presenza di acqua irrigua, panoramicità orientamento ecc), lavorabilità, presenza di coltivazioni di pregio.	0,9
Presenza di servitù, vincoli paesaggistici, Vincolo idrogeologico ecc.	0,9
Area percorsa da incendio.	1,0
coefficiente correttivo totale, K	0,73

Ne consegue che il valore di mercato unitario ponderato dei terreni identificati con le part.lla 283 e 537 è pari a 1,72 €/mq che moltiplicato per le rispettive superfici, pari rispettivamente a 1133 mq e 1060 mq, determina:

- per la part.lla 283 un valore di mercato totale pari a € 1.948,76 ovvero di € **487,19** per la proprietà di 1/4;
- per la part.lla 537 un valore di mercato pari a € 1.823,20, ovvero di € **455,80** per la proprietà di 1/4;

Di conseguenza per il **lotto 2** si stima un **valore di mercato finale (arrotondato)** per la proprietà di 1/4, pari a :

LOTTO 2: valore di stima € 950,00

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 3

In questo caso bisogna stimare il diritto di enfiteusi ovvero il valore del dominio utile (Vdu) che viene determinato come differenza tra il valore del fondo (Vf) ed il prezzo di affrancazione a cui vanno sommate le spese procedurali per l'affrancazione (P.A. + Sp).

Prendendo in considerazione sempre il Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 Decreto n. 743 del 16.11.2023 ed in particolare per la Provincia di Salerno, Zona n.8 di cui fa parte il Comune di Ascea ed in particolare per il tipo di coltura effettivamente presente ovvero Uliveto, si rileva una valore pari a **23.500,00 €/Ha** ovvero **2,35 €/mq (allegato 8.2)**.

Detto valore viene influenzato da un **coefficiente correttivo totale, K**, calcolato di seguito.

Determinazione dei coefficienti correttivi del bene 4

Descrizione dei coefficienti correttivi	Foglio 49 part.IIa 392
Caratteristiche posizionali estrinseche (presenza di strade, posizione rispetto al centro abitato)	0,9
Tipologia di zona da PRG (agricola, edificabile, ecc.)	1,0
Caratteristiche intrinseche (presenza di acqua irrigua, panoramicità orientamento ecc), lavorabilità, presenza di coltivazioni di pregio.	0,8
Presenza di servitù, vincoli paesaggistici, Vincolo idrogeologico ecc.	0,9
Area percorsa da incendio.	0,8
coefficiente correttivo totale, K	0,52

Determinazione del valore del fondo Vf

Considerando il coefficiente correttivo totale pari a 0,52 si ottiene il valore di mercato unitario ponderato del terreno pari a 1,22 €/mq che, a sua volta, moltiplicato per la superficie mq 2.982 risulta un valore di mercato pari a € **3.638,04**.

Determinazione del prezzo di affrancazione e spese procedurali (P.A. +Sp).

Per determinare il prezzo di affrancazione si considera che la part.IIa 392 deriva dalla part.IIa 39 di superficie 29.426 mq con capitale di affranco di € 1.493,10 e rivalutazione degli ultimi 5 anni pari a 497,70 €; ne consegue che per l'affrancazione della part.IIa 392 di circa 2982 mq sono necessari 0,07 €/mq ovvero circa 209,00 €.

Considerando il prezzo di affrancazione (P.A.) pari a 209,0 € e stimando le spese procedurali (Sp) per i diritti di segreteria e voltura, in € 300,00, ne consegue che il prezzo di affrancazione e delle spese procedurali (P.A. +Sp) è pari a € 509,0.

Di conseguenza per il **lotto 3** si stima un valore (arrotondato) per il diritto di enfiteusi pari a :

LOTTO 3: valore di stima € 3.150,00

3. CONCLUSIONI

Si precisa che la valutazione effettuata è 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:** verbale di sopralluogo;
- **allegati 2:** ispezione ipotecaria;
- **allegati 3:** indagine catastale;
- **allegati 4:** nota di trascrizione, atto di compravendita unità immobiliare;
- **allegati 5:** rappresentazione grafica dell'unità abitativa;
- **allegato 6:** documentazione fotografica;
- **allegati 7.1,7.2,7.3 e 7.4:** risultanze U.T.C. di Ascea;
- **allegato 8.1:** dati indagine di mercato;
- **allegato 8.2:** valori fondiari medi unitari dei terreni.
- **allegato 9:** ricevute Pec di trasmissione della bozza CTU.

Vallo della Lucania, 01.10.2024

Il tecnico

Ing. Domenico AMETRANO