

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Provincia di Salerno
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedimento R.G.E. n° 40/2019

Creditore procedente: Banca del Cilento
Debitore: OMISSIS

1) Relazione tecnica di consulenza

Elaborato:

2) Allegati: elaborati grafici, documentazione fotografica
e documenti di rilievo

1

G. E.:

Dott. Gaetano De Luca

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il Perito Estimatore:

arch. Maurizio Guzzo

novembre 2020

arch. Guzzo Maurizio via B. Oricchio,4 – 84078 Vallo della Lucania (Sa) – tel. 335 6167310



INDICE alla RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

<i>*Premessa*</i>	1
1) <i>verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>	6
2) <i>descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato</i>	9
3) <i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</i>	13
4) <i>procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto</i>	13
5) <i>indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	13
6) <i>indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni</i>	15
7) <i>dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	21
8) <i>dire se l'immobile è pignorato solo pro quota</i>	21
9) <i>accertare se l'immobile è libero o occupato</i>	21
10) <i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato</i>	22
11) <i>indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici</i> ...	22
12) <i>determinare il valore dell'immobile</i> ...	23
13) <i>l'assegnazione della casa coniugale</i>	31
<i>*Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)*</i>	32



G.E. dott. Gaetano De Luca

Allegati:

allegato 1) certificato di stato di famiglia e residenza debitore esecutato;

allegato 2) verbale di sopralluogo;

allegato 3) rilievo immobili;

allegato 4) documentazione fotografica;

allegato 5) planimetrie catastali, visure catastali;

allegato 6) mappa censuaria;

allegato 7) ispezioni ipotecarie;

allegato 8) decreto trasferimento immobile;

allegato 9) stralcio P.R.G. Comune di Montano Antilia;

allegato 10) stralcio zonizzazione P.N.C.V.D.A.;

allegato 11) atti urbanistici rilasciati dal Comune di Montano Antilia:

allegato 11.1) Concessione Edilizia n.40 del 18/06/1988;

allegato 11.2) Concessione Edilizia n.40 del 29/12/1989;

allegato 11.3) accertamento urbanistico Provincia di Salerno;

allegato 11.4) Abitabilità n.8 del 4/01/2000;

allegato 11.5) Accertamento urbanistico Comune Montano Antilia del 3/05/2016;

allegato 12) immagini Google – Street View di maggio 2009;

allegato 13) quotazione OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Onicchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it



G.E. dott. Gaetano De Luca

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedimento esecutivo R.G.E. n° 40/2019

Creditore procedente: Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni

Debitore: OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gaetano De Luca



RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

Premessa

Con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano De Luca del 9/07/2020, il sottoscritto arch. Maurizio Guzzo da Vallo della Lucania, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno col n° 1507, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento R.G.E. n° 40/2019, promosso da Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni (c.f. 02596790655), d'ora in poi denominata Banca del Cilento, con sede legale in Vallo della Lucania alla Via A.R. Passaro, contro OMISSIS e residente in OMISSIS [allegato 1]. Procedimento avente ad oggetto "*espropriazione immobiliare post L.80*", sulla base dei seguenti documenti in atti:

- 1) Atto di pignoramento notificato in data 10/05/2019 al sig. OMISSIS;
- 2) Trascrizione del pignoramento a favore di Banca del Cilento ai n.ri 18933/14608 del 14/05/2019 e contro sig. OMISSIS.



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott. Gaetano De Luca

Detto atto di pignoramento trae origine da Atto di Precetto notificato in data 27/03/2019 a OMISSIS, nel quale si intimava e faceva precetto di pagamento per la somma complessiva di 80.619,58 euro con riserva di ogni altro diritto e credito.

Nella stessa udienza del 9/07/2020, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito,

il G.E. conferiva:

“Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

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

G.E. dott. Gaetano De Luca

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;

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;
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;
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;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.



G.E. dott. Gaetano De Luca

13. (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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
14. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
15. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
16. **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in forma PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
18. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
19. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
21. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati."

Successivamente ad una disamina preliminare del fascicolo telematico, il sottoscritto, si è recato sui luoghi oggetto del pignoramento, accompagnato dal custode nominato dal G.E., dott. Francesco Manganiello, in data 7/09/2020 alle ore 16:00, previo avviso di

G.E. dott. Gaetano De Luca

raccomandata postale inviata dal custode al debitore, e precisamente alla Via del Mediterraneo civile 66 del Comune di Montano Antilia, ai beni distinti al NCEU al foglio 22 particella 325 sub 2. Qui rinvenivamo la sig.ra OMISSIS madre del debitore e come meglio identificata nel verbale di sopralluogo allegato, la quale ci informava dell'assenza per motivi di lavoro del figlio e l'impossibilità a rientrare in tempo utile per permettere lo svolgimento delle operazioni, veniva pertanto richiesto il posticipo di tali attività. Successivamente previ accordi telefonici con il debitore esecutato, il custode giudiziario ed il sottoscritto si portavano nuovamente sui luoghi del bene esecutato in data 14/09/2020 alle ore 18:45, qui la sig.ra OMISSIS ed il debitore esecutato OMISSIS, davano libero accesso ai luoghi di causa, giusto verbale di sopralluogo redatto di concerto con il custode giudiziario [allegato 2].

Nel corso del sopralluogo ho potuto dare inizio materialmente alle operazioni peritali, eseguendo dapprima un rilievo visivo e conoscitivo dello stato dei luoghi, e successivamente, un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del bene pignorato, con l'ausilio di apparecchiature per le misurazioni manuali ed elettroniche annotando, su separato foglio al verbale di sopralluogo, tutto quanto necessario ai fini del procedimento esecutivo. Il sottoscritto successivamente, coadiuvato da un collaboratore, ha restituito su formato elettronico quanto rilevato [allegato 3 e 4], ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Montano Antilia e dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per ottenere ed estrarre in copia le autorizzazioni edilizie sugli immobili, gli atti catastali e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.



G.E. dott. Gaetano De Luca

Avendo, quindi, raccolto ogni elemento utile ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale, rassegno la presente relazione, organizzata in capitoli, nella quale risponderò puntualmente ai quesiti posti dal G.E. in sede di giuramento.

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. presente in atti è costituita da certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e da nota di trascrizione del pignoramento.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro, e precisamente, il pignoramento riguarda:

- immobile di esclusiva e piena proprietà del sig. OMISSIS situato nel Comune di Montano Antilia alla frazione Massicelle località "Ciaoli" e precisamente appartamento al primo piano, composto da ingresso, piccolo disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portico antistante e balcone retrostante. Censito nel Catasto Fabbricati di Montano Antilia, foglio 22 particella 325 sub 2, località Ciaoli snc, piano primo, categoria A/3, classe 3^a, vani 7 rendita catastale 379,60 euro. Confina con la particella 375, 376 e sede stradale della S.R.447a.

Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. presente è completa ed idonea.

Cronistoria catastale: la particella 325 sub 2 del foglio 22 del Catasto Fabbricati, località Ciaoli snc, piano primo, categoria A/3, classe 3^a, 7 vani, rendita 379,60 euro, deriva da



G.E. dott. Gaetano De Luca

variazione della destinazione del 17/02/1999 in atti dal 17/02/1999 per lastrico solare abitazione (n.2139.1/1999); a sua volta deriva dalla particella 325 sub 2 del foglio 22, categoria lastrico solare, consistenza 175 mq, costituzione del 17/02/1999 in atti dal 17/02/1999 per costituzione lastrico solare afferenti a fabbricato (n.2086.1/1999).

Al Catasto Terreni, la particella 325 del foglio 22, ente urbano, are 02.31, deriva da tipo mappale del 24/10/2003 protocollo n.299308 in atti dal 24/10/2003 (n.8815.1/2003), è stata variata la particella 377 del foglio 22; a sua volta deriva da frazionamento del 24/10/2003 protocollo n.420404 in atti dal 24/10/2003 (n.8814.1/2003), sono state variate le particelle 375, 376, 377 e 378 del foglio 22; a sua volta deriva dalla particella 325 del foglio 22, ente urbano, are 44.60, per tipo mappale del 7/08/1986 protocollo n.309613 in atti dal 7/07/2003 T.M. 9091/86 (n.9091.1/1986); a sua volta deriva dalla particella 325 del foglio 22, pascolo arborato, are 44.60, r.d. 15.610 L., r.a. 13.380 L., per frazionamento in atti dal 19/05/1989 (n.4285), è stata variata la particella 292 del foglio 22; infine, deriva dalla particella 292 del foglio 22, pascolo arborato, ha 2.70.59, r.d. 94.707 L., r.a. 81.177 L., da impianto meccanografico del 30/05/1975 [allegato 5].

Dal contenuto della Certificazione Notarile per Notaio Mazzarella Lucio in Eboli (Sa) del 23/05/2019 e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno, alla data del 14/05/2019 di trascrizione del pignoramento, per gli immobili risultano le seguenti provenienze [allegato 7]:

- Atto del Notaio Ippolito Giuliani in data 26/08/1986 registrato a Vallo della Lucania l'1/09/1986 al n.1765 e trascritto a Salerno l'8/09/1986 ai nn. 20786/14174,

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott. Gaetano De Luca

contenente donazione da OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione dei beni, a favore del figlio OMISSIS di lastrico solare di 110 mq circa, coprente l'intero piano terra di un fabbricato edificato sulla particella 325; nella donazione risultano compresi: a) il diritto di realizzare sul lastrico in oggetto altri piani abitabili, utilizzando le strutture ed i servizi dell'esistente fabbricato senza preavviso e senza corrispondere indennità di sorta; b) il diritto di costruire un solaio della larghezza non superiore a metri quattro per raggiungere direttamente dalla S.S. n.447 i costruendi piani; c) l'esclusiva proprietà del pianerottolo che viene a crearsi sul solaio testè detto sub "a".

- Atto del Notaio G. Trotta in data 18/02/2000 e trascritto a Salerno il 23/02/2000 ai nn.4822/3727 contenente vendita da OMISSIS, a favore di OMISSIS del cespite particella 325 sub 2.
- Decreto del Tribunale di Vallo della Lucania in data 31/08/2016 trascritto a Salerno l'11/10/2016 ai nn.39411/30682, contenente trasferimento immobili a seguito di espropriazione immobiliare a carico di OMISSIS e a favore di OMISSIS del cespite particella 325 sub 2 [allegato 8].

Dal contenuto della medesima Certificazione Notarile e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria, nel ventennio antecedente alla data del 14/05/2019 di trascrizione del pignoramento, per gli immobili risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [allegato 7]:

G.E. dott. Gaetano De Luca

- Iscrizione ipotecaria volontaria del 14/02/2017 ai nn. 6150/765, a favore della “Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni”, contro OMISSIS, debitore non datore OMISSIS per euro 152.000,00, a garanzia di un mutuo di euro 76.000,00,

nascente da atto per Notaio Mazzarella Lucio in data 10/02/2017;

- Trascrizione del 14/05/2019 ai nn. 18933/14608, a favore della “Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni”, contro OMISSIS, nascente da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 10/05/2019, per euro 80.619,58.

È stata, infine, acquisita la mappa censuaria aggiornata [allegato 6].

2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Montano Antilia in provincia di Salerno, alla frazione di Massicelle e precisamente alla Via del Mediterraneo civico 66 (già S.R.447a).

Il Comune di Montano Antilia è un centro agricolo del basso Cilento che conta circa 1.900 abitanti, situato ai piedi del contrafforte sudorientale del Gelbison, denominato anche come “Monte Sacro”, alla testata del torrente “Serrapotamo”, affluente di destra del fiume Mingardo. Rasentato a sud dalla statale Tirrena Inferiore (S.S. 18), l'abitato si distende in pendio addossandosi alle pendici boschive del monte Antilia (1316 m). Le sue due frazioni,



G.E. dott. Gaetano De Luca

Abatemarco e Massicelle sono tutte situate più a valle. Il territorio è attraversato da un importante sistema carrabile su gomma per il Cilento sud (cd. Cilentana). Sono presenti fabbricati residenziali, attività di vendita al dettaglio e attività artigianali, servizi principali quali farmacie ed altri servizi di primaria necessità. La località “Ciaoli”, ubicata poco al difuori della frazione di Massicelle, risulta in parte urbanizzata e dotata di impianto di pubblica illuminazione, adduzione di acqua pubblica e la linea di fognature comunali.

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- immobile di esclusiva e piena proprietà del sig. OMISSIS situato nel Comune di Montano Antilia alla frazione Massicelle località “Ciaoli” e precisamente appartamento al primo piano, composto da ingresso, piccolo disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portico antistante e balcone retrostante. Censito nel Catasto Fabbricati di Montano Antilia, foglio 22 particella 325 sub 2, località Ciaoli snc, piano primo, categoria A/3, classe 3^a, vani 7 rendita catastale 379,60 euro. Confina con la particella 375, 376 e sede stradale della S.R.447a.

L’immobile esecutato è posto al primo piano di un fabbricato a pianta rettangolare composto anche da un sottotetto, la cui realizzazione risale a fine anni ’80, come sopraelevazione di un lastrico solare ove a piano terra, a quota più bassa del livello stradale principale, e presente un fabbricato di più vecchia costruzione. L’intero fabbricato è concluso da una copertura a quattro falde inclinate. Esso è ubicato lungo Via del Mediterraneo, già S.R. 447a, che dalla frazione Massicelle del Comune di Montano Antilia conduce a Centola.

L’edificio ha una struttura a telaio – pilastri e travi – in c.a., solai di interpiano latero



G.E. dott. Gaetano De Luca

cementizi, muratura di tamponamento in blocchi di mattoni forati edilizi e copertura con orditura in legno e manto di tegole tradizionali. Non vi sono elementi decorativi esterni o particolari che possano denotare caratteristiche di pregio.

Come detto, l'accesso all'immobile pignorato avviene dalla strada principale di Via del Mediterraneo al civico 66, attraverso una rampa di scala con sei gradini che dà accesso ad un ampio portico, aperto su tre lati e all'ingresso dell'unità abitativa. L'unità immobiliare è composta da un salone con angolo cottura separato, da quattro camere, da un bagno e da un balcone. Nel disimpegno dell'ingresso è presente una scala a botola che conduce al piano sottotetto utilizzato a deposito.

Le camere si presentano tutte con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo ceramica monocottura. Gli infissi esterni sono in legno di colore noce dotati di vetro camera e con elementi oscuranti esterni, le porte interne tamburate in legno di colore noce, la pavimentazione nei vari ambienti è del tipo ceramica monocottura.

In definitiva l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, curata nei dettagli, quali pavimentazioni, rivestimenti murali ed infissi sia interni che esterni, presenta una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'unità, inoltre, è dotata di impianto di termo-camino con caloriferi collegati in ogni ambiente, produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua a gas e impianto citofonico

e tv.
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott. Gaetano De Luca

In definitiva si tratta nel complesso di un bene immobiliare ben mantenuto, piacevole da soggiornare, ubicati in una area a modesta densità abitativa, ove la tipologia edilizia ricorrente è di fabbricati con al massimo due piani fuori terra, le finiture sono di livello accettabile e lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

La superficie calpestabile coperta rilevata è pari:

<i>PIANO PRIMO, H utile int. 2,90 m</i>	
Portico	42,35 mq
Lavanderia	2,41 mq
Ingresso-disimpegno	12,51 mq
Salone	18,70 mq
Angolo cottura	6,85 mq
Camera 1	16,88 mq
Camera 2	15,18 mq
Camera 3	7,97 mq
Camera 4	15,45 mq
Balcone	8,78 mq
Bagno	6,47 mq
TOTALE	153,55 mq

Per una maggiore comprensione delle forme, dimensioni e cromatismi dei singoli ambienti degli immobili, si rimanda il lettore al rilievo dell'immobile [allegato 3] ed alla documentazione fotografica [allegato 4].

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ...

Vi è conformità fra la descrizione dei beni, effettuata al punto 2), è quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4) procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

Non vi sono da eseguire variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali del compendio pignorato [allegato 5].

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Comune di Montano Antilia ha adottato il Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n.30 del 12/06/1997, approvato dalla Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot.8283 del 11/12/2003 e pubblicato definitivamente sul B.U.R.C. n.1 del 5/01/2004. Il bene pignorato rientra in zona omogenea "E2 – Agricola semplice". Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince:

<i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>0,03 mc/mq</i>
<i>Superficie minima del lotto</i>	<i>4000 mq</i>
<i>Indice di copertura</i>	<i>5/100 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>7,50 m</i>
<i>Volume massimo</i>	<i>800 mc</i>
<i>Numero di piani</i>	<i>2 fuori terra</i>
<i>Distacco dagli edifici, in rapporto all'altezza</i>	<i>2/1 m/m</i>
<i>Distacco dagli edifici, assoluto</i>	<i>15 m</i>
<i>Distacco minimo dai confini, in rapporto all'altezza</i>	<i>1/1 m/m</i>

G.E. dott. Gaetano De Luca

<i>Distacco minimo dai confini, assoluto</i>	<i>7,50 m</i>
<i>Spazi interni</i>	<i>patio</i>
<i>Strumenti di attuazione</i>	<i>Concessione edilizia</i>

- Sono fatti salvi tutti i disposti di legge che, in considerazione della funzione produttiva della zona, prescrivano ed ammettano indici di densità diversi da quelli prima riportati e riassunti nella tabella dei tipi edilizi.

La destinazione colturale delle zone agricole nel caso diversa da quella riportata nella carta d'uso agricolo e quindi nel Piano, può essere sostituita da dichiarazione congiunta e giurata del tecnico e del proprietario richiedente.

Nel computo dei volumi abitativi dei fabbricati in zona agricola non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni è stabilito un indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo pari a 0,07 mc/mq. Altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, vengono fissati i seguenti limiti:

- *Indice di copertura 0,5 mq/mq;*
- *Distanza minima dai confini 20 metri.*

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate all'inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

G.E. dott. Gaetano De Luca

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975, n.153. La costruzione degli impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli, per un volume massimo di 80 mc, è sempre ammessa, quando sia funzionale alle esigenze del fondo.

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni ...

Come descritto al cap. 1), il bene esecutato è pervenuto al debitore attraverso Decreto di trasferimento del Tribunale di Vallo della Lucania in data 31/08/2016 trascritto a Salerno l'11/10/2016 ai nn.39411/30682, contenente trasferimento immobili a seguito di espropriazione immobiliare a carico di OMISSIS e a favore di OMISSIS [allegato 8].

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Montano Antilia si evince che in data 10/07/1987, presentata in data 16/07/1987 prot. 819, il sig. OMISSIS presenta domanda per il rilascio di concessione edilizia per poter realizzare una sopraelevazione ad un fabbricato esistente alla località "Ciaoli", con un progetto a firma del geom. OMISSIS. Dalla relazione tecnica allegata si evince che *"la progettazione di cui all'oggetto riguarda la sopraelevazione di un primo piano da adibire a civile abitazione, da realizzare sulla particella 325 del foglio 22. Il primo piano di cui si chiede la concessione edilizia sarà composto di tre camere da letto, cucina, soggiorno e servizi igienici. Per accedere al primo piano, come si evince dai grafici allegati, si rende necessaria la*



G.E. dott. Gaetano De Luca

realizzazione di una passerella che da un lato si appoggerà sul fabbricato esistente e dall'altro sul muro di contenimento esistente a monte del fabbricato.”

In data 18/06/1988 a conclusione del procedimento istruttorio del responsabile dell'area tecnica del Comune e con invito al pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione e costo di costruzione, avvenuto in data 16/09/1988 tramite due versamenti pari a 936.600 L. e 375.800 L., viene rilasciato la Concessione Edilizia n.40 (prot.819) per l'esecuzione dei lavori. Gli stessi, con comunicazione del sig. OMISSIS del 4/05/1989 assunta al protocollo n.310 dell'ente in data 18/05/1989, hanno avuto inizio in data 4/05/1989 sotto la direzione dei lavori del geom. OMISSIS [allegato 11.1].

Successivamente al protocollo n.616 del 18/11/1989 del Comune di Montano Antilia il sig. OMISSIS fa istanza di una variante alla concessione edilizia precedentemente rilasciata. Dalla relazione tecnica e dai grafici allegati a firma del geom. OMISSIS si evince che la variante si rende necessaria per estendere la passerella d'accesso all'intero fronte del fabbricato. In data 29/12/1989 a conclusione del procedimento istruttorio del responsabile dell'area tecnica del Comune viene rilasciato la Concessione Edilizia n.40 (prot.616) per l'esecuzione dei lavori [allegato 11.2].

Nelle date 14/06/1991 e 3/10/1991 l'ufficio urbanistica della Provincia di Salerno chiede all'ente comunale notizie, con eventuali osservazioni e determinazioni assunte, in ordine ad un accertamento in materia di abusivismo edilizio a carico del sig. OMISSIS. In data 23/10/1991 il Comune di Montano Antilia trasmette l'esito relativo all'accertamento edilizio effettuato in data 18/10/1991, ove si evince che “...Alla data odierna, i lavori per la



G.E. dott. Gaetano De Luca

realizzazione del piano sopraelevato sono stati ultimati per quanto concerne le strutture portanti in cemento armato, la copertura e la chiusura perimetrale, mentre per quanto concerne la divisione interna e le conseguenti rifiniture sono in corso di realizzazione. Quindi il manufatto, allo stato attuale, risulta conforme ai grafici allegati alla concessione edilizia di variante in corso d'opera datata 29/12/1989" [allegato 11.3].

In data 17/12/1999 al prot.3353 dell'ente comunale il sig. OMISSIS fa istanza di rilascio del permesso di abitabilità allegando: ricevuta di avvenuto accatastamento del fabbricato, certificato di collaudo statico a firma dell'arch. OMISSIS, dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/90), dichiarazione di conformità al progetto, prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti a firma del geom. OMISSIS.

In data 4/01/2000 il Comune di Montano Antilia rilascia il permesso di abitabilità n.08 sull'immobile indicato [allegato 11.4].

In data 3/05/2016 l'Ufficio Tecnico del Comune di Montano Antilia, a seguito di sopralluogo sull'immobile effettuato in data 2/05/2016, effettua una relazione di accertamento al fabbricato al fine di verificare la conformità urbanistica, ove si evince: "Le operazioni di sopralluogo si sono rese necessarie in quanto l'unità immobiliare di proprietà OMISSIS, sottoposta a procedura esecutiva, risultava oggetto di opere difformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. In particolare si segnalavano due volumi realizzati sul portico così identificati: 1) un vano tecnico di dimensioni 1,42 m x 2,47 m realizzato certamente prima dell'anno 2010 anno in cui è stata elaborata la consulenza tecnica elaborata dal tecnico incaricato dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Vallo della Lucania;



G.E. dott. Gaetano De Luca

2) la realizzazione della chiusura di parte del porticato adiacente all'ingresso di dimensioni 4,50 m x 3,70 m realizzata dopo l'anno 2010. All'atto del sopralluogo l'ambiente indicato al punto 2) risultava essere stato demolito come si evince dal rilievo fotografico all'uopo redatto. Quindi in definitiva, le opere realizzate in difformità rispetto alla variante alla concessione edilizia n.40 del 18/06/1988 rilasciata in data 29/12/1989, consistono nel manufatto realizzato sul portico di superficie pari a mq 3,50 (1,42 m x 2,47 m) adibito a vano tecnico. Le opere come sopra descritte sono state realizzate senza alcuna autorizzazione amministrativa seppur soggette a permesso di costruire di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i. e alle disposizioni di cui all'art.142 lettera f) del D.Lgs. 42/2004" [allegato 11.5]. A tale accertamento non ha fatto seguito alcun ordine da parte del Comune di Montano Antilia. Inoltre a questa data risultava già realizzato altro incremento volumetrico sul balcone retrostante, di cui parleremo più avanti, come confermato da una vista di Google Street View del maggio 2009 [allegato 12].

Si precisa infine, che negli archivi nominativi delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Montano Antilia, non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A./S.C.I.A./P. di C.) a nome dei sig.ri OMISSIS, come pure, interrogando lo sportello abusivismo e condono, non risultano presentate istanze secondo le leggi n.47/1985 (primo condono), n.724/1994 (secondo condono) e n.326/2003 (terzo condono). Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio:

- 1) diversa distribuzione interna degli ambienti;

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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

G.E. dott. Gaetano De Luca

- 2) il vano tecnico di dimensioni 1,42 m x 2,47 m menzionato nella relazione di accertamento urbanistico del Comune, risulta ancora presente (non demolito);
- 3) risulta un incremento volumetrico sul balcone posteriore, in corrispondenza della Camera 2.

Per gli abusi evidenziati il compendio pignorato 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 (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione delle opere illecite, la data presunta è antecedente all'anno 2010, come dichiarato nell'accertamento tecnico comunale e come da vista di Google Street View del maggio 2009.

In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita 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; ebbene, per quanto indicato al punto 1), essendo non rilevante ai fini urbanistici, la regolarizzazione è possibile attraverso la presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di una *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata* per interventi già realizzati (art.6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001). Non è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa per tale difformità in quanto



G.E. dott. Gaetano De Luca

la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto attuale. Le spese per tali difformità sanabili andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Per quanto indicato al punto 2), il vano tecnico non è sanabile, come confermato anche dall'accertamento tecnico comunale del 3/05/2016, pertanto andrà demolito, i costi presunti saranno detratti dal valore finale dell'immobile stimato. Infine, l'abuso indicato al punto 3) non è sanabile, in quanto si tratta di incremento volumetrico (non realizzabile) con modifica della sagoma del fabbricato, tali difformità risultano non sanabili anche in relazione al regime vincolistico attuale (vedi cap. 11)). Pertanto l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario è tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto assentito. Nella fattispecie il ripristino è possibile senza che si crei pregiudizio della parte eseguita in conformità. Le eventuali spese per il ripristino andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare. Conseguentemente andrà ripresentato aggiornamento della scheda catastale doc-Fa all'Agenzia del Territorio e, a parere dello scrivente, consolidato anche dalla legislazione in materia, va richiesta nuovamente l'agibilità dei locali.

Si precisa inoltre, che nel calcolo della superficie commerciale, le superfici degli abusi evidenziati al punto 2) e 3) saranno calcolate col coefficiente di ragguglio rispettivamente del 35% della superficie lorda del portico e del 30% della superficie lorda della Camera 2 dell'unità abitativa, questo perché le superfici degli abusi evidenziati andranno ripristinate riportando lo stato dei luoghi attuale a quanto autorizzato.



G.E. dott. Gaetano De Luca

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...

Alla luce delle considerazioni esposte in premessa ed al capitolo 2), sulla scorta degli atti catastali reperiti, e, soprattutto, del sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, si procederà alla formazione di unico lotto per la vendita, quindi non vi è bisogno di frazionamento, ed i confini catastali rimangono gli stessi:

Lotto 1:

immobile di esclusiva e piena proprietà del sig. OMISSIS situato nel Comune di Montano Antilia alla frazione Massicelle località "Ciaoli" e precisamente appartamento al primo piano, composto da ingresso, piccolo disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portico antistante e balcone retrostante. Censito nel Catasto Fabbricati di Montano Antilia, foglio 22 particella 325 sub 2, località Ciaoli snc, piano primo, categoria A/3, classe 3^a, vani 7 rendita catastale 379,60 euro. Confina con la particella 375, 376 e sede stradale della S.R.447a.

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota ...

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato ...

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato sig. OMISSIS e dalla madre sig.ra OMISSIS come da stato di famiglia rilasciato.

G.E. dott. Gaetano De Luca

Da ulteriori indagini effettuate presso l'AdE non risultano registrati contratti di locazione a terze persone.



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato ...

Non si rileva.



11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ...

Il bene pignorato rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni, istituito con l'art. 34 comma 1 lettera a) della Legge n. 394 del 1991 e con D.P.R. 5 giugno 1995, secondo la classificazione dell'art.8 del Piano del Parco ricade in zona "C2 – zone di protezione" [allegato 10]; pertanto è sottoposta al vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art.142 comma 1 lett. f) (parchi Nazionali) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Testo Unico del Paesaggio).

Non sussistono altri vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. L.vo 42/2004.

Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 della Giunta Regionale della Campania e Ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003, è stato approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Montano Antilia ricade in zona 2 (sismicità media), l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.mm.ii.



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisaleri.nopec.it

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



G.E. dott. Gaetano De Luca

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e dalle indagini effettuate, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù.



12) determinare il valore dell'immobile ...

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



G.E. dott. Gaetano De Luca

dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (ad esempio abitazione, ufficio o studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso



G.E. dott. Gaetano De Luca

promiscuo) ovvero un intero immobile (abitazioni in villa o villino, capannone, albergo, ecc.). 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 caso di specie, rappresenta unità immobiliari facenti parte di un edificio.

Pertanto alle singole unità immobiliari non sono state aggiunte quote di superfici relative a: scale, pianerottoli e ballatoi comuni; aree di uso comune (coperte o scoperte), atri di ingresso; locali tecnici o di deposito comuni; aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

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

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

Nel computo della superficie commerciale complessiva, non vengono determinati gli spazi vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato se presenti, spazi all'interno dei sottotetti non praticabili, coperture a terrazzo non praticabili, superficie occupata dalle canne di areazione o fumarie, camini, cavedi, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.



I parametri usati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

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

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per la misurazione valgono le seguenti indicazioni generali:

- Superficie scoperta a giardino e similare:
 - 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - al 2% per le superfici eccedenti detto limite;
- 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 30% 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;



G.E. dott. Gaetano De Luca

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

- 50% 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;

ed ancora, in maniera non esaustiva:

- Per le scale, la proiezione orizzontale è da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);
- Garage, se a servizio indiretto dei vani principali il 50% della superficie, se a servizio diretto dei vani principali il 60% della superficie;
- Verande, il 60% della superficie;
- Portici e patii, il 35% della superficie;
- Sottotetti non abitabili con h media minima <mt. 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt., il 35% della superficie;
- Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt., il 10% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt., il 75% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt., il 100% della superficie.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione alla legge

662/96”, e la UNI 10750, contenente i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. Inoltre, per una dettagliata letteratura, si è consultato anche: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio); Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate); Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale (Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della provincia di Siena).

Sotto tali premesse, la *superficie commerciale* per il compendio pignorato è la seguente:

<i>PIANO PRIMO</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Vani principali</i>	<i>114,95 mq</i>	<i>100%</i>	<i>114,95 mq</i>
<i>Portico</i>	<i>50,22 mq</i>	<i>35%</i>	<i>17,58 mq</i>
<i>Balcone</i>	<i>14,28 mq</i>	<i>30%</i>	<i>4,28 mq</i>
<i>Sottotetto</i>	<i>114,95 mq</i>	<i>10%</i>	<i>11,49 mq</i>
<i>TOTALE</i>			<i>148,30 mq</i>

In definitiva la ***superficie commerciale*** complessiva ammonta a **148,30 mq**.

Criterio di stima – metodologia estimativa.

Il criterio di stima adottato per il presente immobile e quello 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

G.E. dott. Gaetano De Luca

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.

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

- Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio di 507,50 €/mq (fra il minimo di 475,00 €/mq ed il massimo di 540,00 €/mq) [allegato 13].

confortata da informazioni assunte presso:

- Professionisti e agenzie del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene, ove è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo normale si attestano intorno ai 600 €/mq.

In considerazione dei valori rilevati il valore medio di riferimento deducibile è pari a **Vmedio = 550,00 €/mq**.

Il procedimento di stima "per punti di merito" consente di pervenire al più probabile valore di mercato mediante vari metodi tra cui il metodo "moltiplicativo". Le caratteristiche di un immobile vengono articolate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe (infrastrutturali, accessibilità, ambientali);
- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi (panoramicità, orientamento, soleggiamento);



G.E. dott. Gaetano De Luca

- caratteristiche intrinseche o tecnologiche K_i (qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età);
- caratteristiche produttive K_p (stato di occupazione, capacità reddituale).

I coefficienti sono $K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p = K$

K_{pe}	0,99
K_{pi}	1,00
K_i	0,98
K_p	0,98
K	0,951

Il valore medio di stima è dato $V_{medio} * K = V_m \text{ stima}$, cioè

550,00 €/mq * 0,951 = **523,05 €/mq** (valore unitario ponderato).

Valore complessivo del bene: 148,30 mq * 470,50 €/mq = **77.568,31 €**

Decurtazioni

Vengono, infine apportate per gli adeguamenti e le correzioni di stima le seguenti decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica:

- costi per la procedura autorizzativa (C.I.L.A.) da richiedere presso il Comune per le difformità indicate al capitolo 6), punto 1), per intervento già realizzato: 50 € diritti di segreteria, 333 € sanzione (art.6bis comma 5, D.P.R. 380/2001), 500 € onorario professionista, per un totale di 883 €;
- costi per demolizione vano tecnico, come indicato al cap. 6) punto 2), stimati in 200

€ secondo prezzario Regione Campania;

G.E. dott. Gaetano De Luca

- costi per demolizione incremento volumetrico, come indicato al cap. 6) punto 3), stimati in 300 €;
- costi per aggiornamento della denuncia catastale doc-Fa, stimati in 50 € per diritti e 400 € onorario per professionista incaricato, per un totale di 450 €;
- infine, i costi per l'agibilità da richiedere nuovamente, con la precisazione che in questo caso non si rientra nel caso del comma 3 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), pertanto non va applicata la sanzione, ammontano a 50 € per diritti di segreteria e 600 € per onorario professionista incaricato, per un totale di 650 €.

Per un totale dei costi da decurtare al valore complessivo del bene pari a: 2.483,00 €.

Valore finale del bene

Totale valore complessivo del bene 77.568,31 € - 2.483,00 € = 75.085,31 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 7% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: 75.085,31 € - (75.085,31 € * 0,07) = 69.829,34 €

In c.t. 70.000,00 € (settantamila,00 euro) valore finale del bene.

13) l'assegnazione della casa coniugale ...

Il bene non è suscettibile di problematiche relative all'assegnazione della casa coniugale.

G.E. dott. Gaetano De Luca

Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)

Con questo il sottoscritto Perito Estimatore, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento del 9/07/2020, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Inoltre, come disposto dallo stesso G.E, il sottoscritto al termine della presente relazione e almeno trenta giorni prima dell'udienza, del 12/02/2021, fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. ne ha inviato copia al creditore precedente o intervenuti, al custode nominato ed al debitore, in data 28/12/2020, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni (15 gg.), prima della predetta udienza, per far pervenire note di osservazione all'elaborato peritale. Atteso tale termine, senza che le parti abbiano trasmesso le osservazioni (*oppure con osservazioni trasmesse in data xx/xx/xxxx*), ho depositato telematicamente l'elaborato peritale, in data 14/01/2021, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Insieme alla presente, risultano allegati: 2) elaborati grafici, documentazione fotografica, verbale di sopralluogo e documenti di rilievo.

Vallo della Lucania, 28 dicembre 2020



il Perito Estimatore

arch. Guzzo Maurizio



G.E. dott. Gaetano De Luca

RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

Immobile di esclusiva e piena proprietà del sig. OMISSIS situato nel Comune di Montano Antilia alla frazione Massicelle località "Ciaoli" e precisamente appartamento al primo piano, composto da ingresso, piccolo disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portico antistante e balcone retrostante. Censito nel Catasto Fabbricati di Montano Antilia, foglio 22 particella 325 sub 2, località Ciaoli snc, piano primo, categoria A/3, classe 3[^], vani 7 rendita catastale 379,60 euro. Confina con la particella 375, 376 e sede stradale della S.R.447a.

L'accesso all'immobile pignorato avviene dalla strada principale di Via del Mediterraneo al civico 66, attraverso una rampa di scala con sei gradini che dà accesso ad un ampio portico, aperto su tre lati e all'ingresso dell'unità abitativa. L'unità immobiliare è composta da un salone con angolo cottura separato, da quattro camere, da un bagno e da un balcone. Nel disimpegno dell'ingresso è presente una scala a botola che conduce al piano sottotetto utilizzato a deposito. Le camere si presentano tutte con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo ceramica monocottura. Gli infissi esterni sono in legno di colore noce dotati di vetro camera e con elementi oscuranti esterni, le porte interne tamburate in legno di colore noce, la pavimentazione nei vari ambienti è del tipo ceramica monocottura.

In definitiva l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, curata nei dettagli, quali pavimentazioni, rivestimenti murali ed infissi sia interni che esterni, presenta una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'unità, inoltre, è dotata di impianto di termocamino con caloriferi collegati in ogni ambiente, produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua a gas e impianto citofonico e tv.

VALORE LOTTO 1: 70.000,00 € (settantamila,00 euro)



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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

