

Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Nicola FIERRO, esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 4928 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo Della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Michela Eligato in occasione dell'udienza tenutasi in data 11/07/2019.

OGGETTO DELLA VERTENZA E DEL QUESITO

L'oggetto dell'incarico affidato è il Pignoramento, in danno del sig. ██████████ della piena proprietà degli immobili in Pisciotta loc. Santocchio e consistenti: in una abitazione al livello T° e 1° distinta nel Catasto Fabbricati con il foglio 21 part. 492 sub. 2 - 3 - 4 piano T-1.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 11/07/2019 il sottoscritto riceveva l'incarico dall'Ill.mo G.E. presso il Tribunale di Vallo della Lucania (SA).

In data 19.09.2019 veniva effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, eseguendo in tale occasione il rilievo metrico e fotografico dei beni, alla presenza dei sig.ri: avv. Roberta De Hippolytis; i debitori ██████████ (verbale di Accesso Allegato)

In data 01.09.2019 veniva richiesto, a mezzo posta elettronica certificata inviata agli Uffici del Comune di Pisciotta, l'accesso agli atti per l'acquisizione della documentazione mancante. In data 17/09/2019 veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica. Dopo aver sollecitato più volte, in data 11.12.2019 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso L'Ufficio Tecnico del



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

Comune Di Pisciotta. In tale occasione il responsabile del settore trasmetteva la documentazione inerente la regolarità urbanistica dei beni.

In data 05/09/2019 veniva richiesta la copia dell'atto di compravendita del bene. La predetta copia dell'atto veniva ritirata in data 19/09/2019 presso lo studio del Notaio [redacted].

Dopo aver richiesto chiarimenti all'Agazia del Territorio, in data 29/03/2020 veniva trasmessa la documentazione per la modifica in mappa del bene. Il Tipo Mappale è stato approvato in data 30/03/2020 (allegato).

È stata predisposta la planimetria catastale dei beni, non essendo conforme allo stato attuale dell'abitazione. In data 14/04/2020 la nuova planimetria veniva registrata nell'archivio dell'Agazia del Territorio attraverso l'approvazione della pratica DOCHA (allegato).

RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

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 ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

E' presente agli atti della procedura il Certificato Notarile a firma del dott. [redacted] dal quale è possibile ricavare le iscrizioni e le trascrizioni, a tal proposito se ne ripubblica di seguito.

Ing. Nicola Fierro - Via Dei Medici Eleatici 3 - Accea (SA)

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

stralcio. Altresì si allega uno stralcio del foglio di mappa, con l'indicazione dei beni, e il certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli.

- con atto di compravendita per Notar ██████████ di Eboli del 29 marzo 2007, repertorio n.32953/13111, trascritto il 5 aprile 2007 ai nn.18608/11459, i coniugi in regime di comunione dei beni ██████████ e ██████████ acquistavano, tra altro, l'immobile in oggetto dal signor ██████████, nato a Pisciotta il 29 gennaio 1931;
- al signor ██████████ le originarie particelle di terreno 182 e 406 erano pervenute con atto di donazione del Notaio ██████████ di Vallo della Lucania del 18 luglio 1976, registrato a Vallo della Lucania il 5 agosto 1976 al n.1659, trascritto a Salerno il 15 agosto 1976 ai nn.17378/15040, dai signori ██████████, nato il 1906 e ██████████ nata il 1903.

== Ipoteca volontaria per euro 240.000,00, iscritta in data 5 aprile 2007 ai nn.18616/4464, a favore Banca per la Casa S.p.A., codice fiscale 13263030150, con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona,33, contro ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno sulla particella 492 del foglio 21.

== Trascrizione di pignoramento n.ri 38061/29428 del 10 ottobre 2017 a favore Unicredit SpA contro ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno sulla particella 492 del foglio 21.

Le indagini ipotecarie sono state effettuate, anche sui nominativi dei danti causa nel ventennio, ed incrociando le ispezioni relativamente alle iscrizioni e trascrizioni sui nominativi dei debitori e dei danti causa, con quelle effettuate sui beni.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la zona in cui ricade il fabbricato è la "Zona Agricola EI" ove è consentita che la destinazione d'uso dell'immobile sia residenziale a condizione che sia una residenza rurale, in sostanza la residenza deve essere utilizzata per la coltivazione del



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

fondo. L'area in cui ricade il bene è sottoposta a vincolo paesaggistico essendo ricompreso all'interno Dell'area del Parco Nazionale Del Cilento.

Il bene è inoltre ricompreso all'interno dell'area soggetta a vincolo Idrogeologico rischio Frana R2.

In allegato alla relazione viene prodotto l'atto di provenienza del bene e un estratto di mappa in cui è ricompresa la particella pignorata.

RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

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.).

L'oggetto del pignoramento è un fabbricato situato nel Comune di Pisciotta (SA) loc. Santocchio. Sembra opportuno non dividere i beni, riunendo in un unico lotto i locali adibiti ad abitazione al piano terra e l'abitazione al piano superiore, essendo interconnessi. Inoltre la suddivisione comporterebbe inevitabilmente una diminuzione ulteriore del prezzo.

Lotto Unico: sub. 2, 3 e 4

Il lotto è stato costituito dai locali adibiti ad abitazione distinti nel NCEU con il foglio 21 particella 492 sub. 2, 3 e sub. 4 e relative pertinenze.

Il sub. 2 e 4, situato al piano terra di un fabbricato di due livelli, è suddiviso internamente in un soggiorno-pranzo, in una camera da letto e un bagno, per una superficie interna di circa 35mq e altezza 2.7 m. Nella



Ing. Nicola Fierro - Via Dei Medici Eleatici 3 - Aversa (SA)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

parte retrostante, accessibile attraverso un disimpegno in parte interrato, è situato un locale deposito di circa 20 mq di superficie utile, e con altezza interna di 2.7m, indicato con il sub. 4.

Il bene versa in un pessimo stato di conservazione, le finiture sono di tipo economico e l'impianto, interconnesso con l'abitazione superiore, manca delle dovute certificazioni. Assente l'impianto di riscaldamento, salvo che per un camino a Legna posizionato in cucina.

Confina per tre lati con beni intestati ai debitori.

Il fabbricato è accessibile attraverso una stradina sterrata che attraversa i beni dei debitori ma non pignorati.

Il lotto inoltre ricomprende l'abitazione indicata nel NCEU con il foglio 21 particella 492 sub. 3, situata al piano primo del predetto fabbricato di due livelli, con accesso diretto sulla corte esterna.

L'abitazione sub. 3 è disposta su un unico livello, è suddivisa in una soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre camere da letto e un ripostiglio e due bagni. Versa in uno stato di conservazione discreto, appare ristrutturato di recente. L'impianto è quello risalente all'epoca di ristrutturazione e sembra a norma, ma mancano i certificati. I pavimenti in gres



porcellanato, sembrano in buone condizioni. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo. Non è presente l'allaccio alla utenza idrica. A quanto dichiarato dal debitore, l'acqua potabile è ricavata da una sorgente naturale nelle vicinanze, di cui però non è stata indicata la posizione.

L'intonaco in alcuni punti del soffitto, in particolare in corrispondenza dei pilastri in soggiorno, presenta delle fessurazioni particolarmente evidenti. Da una prima impressione sembrerebbero



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

dovute ad un cedimento strutturale ma tale diagnosi può essere confermata soltanto da uno studio più approfondito comportante anche prove di carico in sito.

Gli infissi sono in alluminio simil-legno con vetro-camera.

Il fabbricato esternamente è in buono stato, è presente l'intonaco e, limitatamente per la parte al piano primo, anche la tinteggiatura.

RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

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;*
- e) 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 indicati nel pignoramento appaiono corretti.

RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

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.

La planimetria catastale del bene pignorato e indicato nel N.C.E.U. con il fig. 21 part. 492, prima dell'avvenuta modifica, era difforme rispetto alla realtà. Al fine di correggere le discordanze è stato redatta il Tipo Mappale, poi depositato agli atti dell'Agenzia Del Territorio per modificare la mappa. È stata redatta inoltre la nuova planimetria catastale (procedura DOCTA) e di conseguenza (per problemi inerenti la meccanizzazione del sistema di approvazione delle planimetrie) è stato assegnato un nuovo identificativo catastale al fabbricato: NCEU fig. 21 part. 492 sub. 2, 3 e 4



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

Dati inseriti nel pignoramento		Dati scaturiti dall'accatastamento
Fg. 21 part. 492	➡	Fg. 21 part. 492 sub. 2 A3 cl. 1 - P. Terra Fg. 21 part. 492 sub. 3 A3 cl. 1 - P. Primo Fg. 21 part. 492 sub. 4 C2 cl. 1 - P.Terra

RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Pisciotta per l'area in cui ricade il fabbricato è: Zona E "Zona agricola", dove sono consentite le destinazioni d'uso degli immobili in oggetto a patto che il bene venga utilizzato per la conduzione del fondo. (Certificato di destinazione urbanistica allegato)

RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

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 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;

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha fatto pervenire le risultanze dei fascicoli riconducibili all'immobile distinto in catasto al foglio 21 p.la 492, quest'ultimo derivante dal precedente immobile distinto in catasto al foglio 21 p.la 182, e ritrovati nell'archivio storico dell'Ente:

- C.E. n. 2053 prot. n. 3969 P.E. 2619 rilasciata in data 23.11.1987 al sig. ██████████ nato a Pisciotta il 29.01.1931 e relativa alla costruzione di un deposito agricolo;

Ing. Nicola Fierro - Via Del Medici Elettrici 3 - Bivio (SA)

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 120 del 11.01.1995 P.E. 4212 al sig. ██████████ nato a Pisciotta il 29.01.1931 e relativa a lavori di rifacimento del solaio di copertura in calcestruzzo con soprastante manto di coppi ad un fabbricato rurale;

- C.E. n. 1253 prot. n. 3188 P.E. 1317 rilasciata in data 12.03.1981 al sig. ██████████ nato a Pisciotta il 29.01.1931 e relativa alla costruzione di un locale agricolo per scopi produttivi di mq 45,76;

- C.E. n. 1300 prot. n. 1732 P.E. 1404 rilasciata in data 18.07.1981 al sig. ██████████ e relativa all'ampliamento del complesso produttivo.

È opportuno chiarire che le precedenti concessioni sono state rilasciate sulla base della volumetria edificabile espressa da un lotto, la particella 182, più ampio rispetto a quello oggetto di esecuzione. Successivamente la particella 182 è stata frazionata dando origine alla particella 492, sede del fabbricato pignorato.

Le concessioni predette riguardano vari locali per deposito agricolo. Questi ultimi sia per dimensione che per posizione all'interno del lotto originario, part. 182, sono difformi dal fabbricato esistente. Non risultano agli atti comunicazioni di inizio lavori e / o ultimazione lavori. Non risultano agli atti comunicazioni inerenti il deposito del progetto strutturale, documentazione questa da trasmettere al Genio Civile. Come è ovvio aspettarsi, manca la documentazione inerente l'agibilità.

Alla luce di quanto si legge nel pignoramento, con particolare riferimento al contratto di Mutuo stipulato in data 29/03/2007, sembra chiaro che le ragioni del credito siano successive al termine fissato dall'ultimo condono edilizio. Pertanto, a parere dello scrivente, non sarebbe possibile riaprire i termini indicati nel *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.*

Si potrebbe tentare un Accertamento di compatibilità Urbanistica e Conformità Paesaggistica (quest'ultima necessaria essendo i beni *in zona vincolata paesaggisticamente*), per la parte di volume assentita dalle concessioni edilizie elencate in precedenza. Per questa eventualità, non si hanno però elementi sufficienti per esprimersi in merito alla possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria.



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

L'immobile non è in questa condizione.

RISPOSTA AL PUNTO 11) DEL QUESITO

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;

Dagli atti depositati e da quelli visionati non risultano tali eventualità.

Il debitore, nel corso del sopralluogo, dichiarava che i beni non fanno parte di un Condominio.

RISPOSTA AL PUNTO 12) DEL QUESITO

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.

Calcolo della Superficie Commerciale Lotto unico; Abitazione sub. 1 e 2

La tipologia edilizia che più si avvicina all'immobile in questione è la "Villa" di campagna, di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

Le caratteristiche **estrinseche** sono le qualità relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato l'immobile. La loro importanza discende dal fatto che la domanda è fortemente localizzata e le condizioni dell'ambiente esterno concorrono in misura rilevante a determinare la rispondenza alle esigenze delle persone.

Le caratteristiche **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono nel criterio che considera la **qualità edilizia e tipologica** dell'immobile (signorile; media; economica). criterio riferito all'**epoca di costruzione e allo stato manutentivo** dell'immobile (nuovo o ristrutturato, recente, usato, da ristrutturare).

Tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da rapporti con terzi: la loro esistenza va accertata con attenzione perché possono avere una grande incidenza. In particolare bisogna far riferimento alla conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche e paesaggistiche.

Incidenza delle caratteristiche sul valore attraverso il metodo moltiplicativo:

Il valore di riferimento è il valore medio unitario di mercato scaturente dalle indagini effettuate e quindi da fonti dirette o indirette. Attraverso i *coefficienti moltiplicatori* è possibile ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento. Se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento, al contrario assumendo coefficienti maggiori di 1 si indica che il bene di stima è superiore al bene di riferimento.

Procedimento di stima:

$$V_{st} = V_{med} \cdot K \cdot S_s$$

dove:

- V_{st} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- V_{med} = prezzo unitario medio rilevato dal mercato;
- K = prodotto dei coefficienti attribuiti;
- S_s = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE




Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo per punti di merito, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emero grafiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario medio di mercato corrente (V_{medio}).

Fonte	Abitazioni (V_{medio})
Borsino Immobiliare	650,00 € mq
Agenzia del Territorio	840 - 1.100,00 € mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p_{m})	850,00 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	Appartamento indipendente	1,00
Vetustà	Da 10 a 20 anni	1,00
Finiture	Civili	1,00
Manutenzione	scarso	0,90
Servizi Igienici	doppio	1,00
Riscaldamento	presente	1,00
Condizionatore	Assente	0,95
Spazi comuni	no	1,00
Infissi	Esterni con scuri	1,03
Finestrature	Vetro singolo e doppio	1,00
Esposizione	pessimo	0,95
K		0,84

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_{c}), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times S_c \times K = 192 \text{ mq} \times 850,00 \times 0,84 = 137.088,00 \text{ € (valore dell'intero lotto)}$$

Vista la situazione di incertezza in cui versa il fabbricato, in particolare riguardanti: i miglioramenti presenti, la



Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

situazione di incertezza riguardante la situazione urbanistica, l'accessibilità pessima, la mancanza di acqua potabile, ecc., si applica una riduzione sul prezzo del 25%.

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile, così come richiesto nel quesito è:

a) Valore di mercato del lotto (arrotondando per difetto) è:

102.500,00 € (euro centoduemilacinquecento, 00).

RISPOSTA AL PUNTO 13) DEL QUESITO

(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 coi 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);

L'immobile non è nella condizione descritta. L'immobile risulta occupato dalla vedova sig.ra [redacted] e dai tre figli.

Convinto di aver espletato, in ogni sua parte, il suo incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Ortello Della Rocca 27/04/2020

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o ripro



RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Il sottoscritto ing. Nicola FIERRO, esperto stimatore nel procedimento 77/2017 del RGE, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 4928 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo Della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione integrativa in ordine ai quesiti formulatigli dall'ill.mo G.E. dott.ssa Michela Eligato in occasione dell'udienza tenutasi in data 11/07/2019.

OGGETTO DELLA VERTENZA E DEL QUESITO

Pignoramento, in danno del sig. [REDACTED] e della sig. [REDACTED], della piena proprietà degli immobili in Pisciotta loc. Santocchio e consistenti: in una abitazione al livello T° e 1° distinta nel Catasto Fabbricati con il foglio 21 part. 492 sub. 2 - 3 - 4 piano T-1. Richiesta di chiarimenti del 02/07/2021.

CHIARIMENTI - PUNTO 6 DEL QUESITO

Sulla base della documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico del Comune di Pisciotta, il fabbricato risulta completamente diverso dalla concessione in atti sia per volume, sia per posizione che per sagoma, oltre alla destinazione urbanistica. A corredo delle tre concessioni rilasciate, mancano le relative comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, in modo da capire se i locali agricoli, assentiti nelle predette concessioni, siano stati mai realizzati e poi eventualmente trasformati. A tal proposito si ricorda che l'art. 15 del DPR 380/2001 recita:

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Volendo far riferimento all'ultimo accertamento del 2007, rispetto allo stato del bene rilevato, risulterebbe un maggiore volume pari a circa 200 metri cubi al piano primo e circa 68 metri cubi al piano terra.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente e paesaggisticamente il bene, andrebbe richiesto un permesso di costruire in sanatoria. Essendo il bene in zona vincolata paesaggisticamente, il permesso di costruire in sanatoria risulterebbe comunque vincolato al parere vincolante della Soprintendenza ABAP di Salerno.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia) contempla due ipotesi di sanatoria degli interventi edilizi abusivi denominata "accertamento di conformità". La remota possibilità che l'Accertamento di conformità Urbanistica e compatibilità Paesaggistica possa essere approvato sarebbe condizionata al ripristino del fabbricato alla situazione volumetrica preesistente, con conseguente demolizione delle parti costruite in eccesso, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

Cordiali saluti.

Ascea 19.01.2022

Ing. Nicola Fierro



IPubblicazione
ripubblicazione o ripro