

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
I° SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
- Provincia di Salerno -



**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PROCEDURA ESECUTIVA:

R. E. 163/2015

PROMOSSA DA:

“OMISSIS”

CONTRO :

“OMISSIS”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:



DR. LUIGI BOBBIO

ESPERTO:

DOTT. ARCH. MARCELLO FRANCO

DOTT. ARCH. MARCELLO FRANCO

✉ STUDIO - VIA LE NOCI N.44 CAP 84087 SARNO (SA)

☎ TEL E FAX 081 19817909



**OGGETTO:** PROCEDURA N° 163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS".

**PREMESSA:**

- Esaminato il titolo esecutivo costituito da DECRETO INGIUNTIVO n° 3373/2014 emesso dal Giudice Unico del Tribunale di Salerno il 16/10/2014, notificato in data 29/10/2014, dichiarato esecutivo con decreto del Giudice Unico del Tribunale di Salerno il 24/02/2015, e munito di formula esecutiva sull'originale notificato in data 26/02/2015;
- Esaminato l'atto di precetto notificato ritualmente ai debitori in data 09-03-2015;
- Esaminato l'atto di pignoramento del 11/05/2015, trascritto ai nn. 27697/21615 (Presentazione n.58 del 24/07/2015);
- Letta l'istanza di vendita depositata dall'istante in data 14/07/2015 e la relativa documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dall'istante, in data in data 23/10/2015;

In data 19/06/2019, il Giudice dell'Esecuzione in persona del Dr. LUIGI BOBBIO,

#### NOMINAVA

con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, il sottoscritto architetto Marcello FRANCO, con studio in Sarno alla Via Le Noci n. 44, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2557, quale ESPERTO STIMATORE nella procedura esecutiva R.G.E. n° 163/2015, promossa da "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS";

(Allegato n.1 - Decreto di nomina dell'esperto)

Il giorno 21/06/2019, dopo aver prestato il giuramento di rito, con Atto di Conferimento Incarico - Quesiti veniva conferito al sottoscritto l'incarico di ESPERTO STIMATORE per la procedura in oggetto, articolata nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G. E. ha altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito telematico della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, prorogata al giorno 02/02/2021, le quali sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state depositate ed inviate al sottoscritto.

(Allegato n.2 - Verbale di giuramento e conferimento incarico)

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA**

Lo scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza.

In particolare, sulla base della documentazione agli atti, il sottoscritto provvedeva a programmare un sopralluogo sui luoghi oggetto di causa ed inoltre ad acquisire presso gli uffici competenti quanto riteneva necessario all'espletamento dell'incarico.

In particolare, tra la documentazione agli atti si è riscontrato quanto segue:

a. Titolo Esecutivo e precetto:

"OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS") nato a "OMISSIS" e "OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS"), nata a "OMISSIS", sono creditori nei confronti della sig.ra "OMISSIS", (C.F.: "OMISSIS") nata a "OMISSIS", della somma di € 11.500,93 oltre spese, interessi e competenze legali occorrente successive alla notifica del precetto, in virtù di DECRETO INGIUNTIVO n.3373/14 nel procedimento R.G. n.8964/2014 emesso dal Giudice Unico del Tribunale di Salerno il 16/10/2014, notificato in data 29/10/2014, dichiarato esecutivo con decreto del 24/02/2015, munito di formula esecutiva sull'originale notificato in data 26/02/2015, nonché di conseguente precetto notificato il 09/03/2015, il tutto posto alla base della presente procedura esecutiva immobiliare;

b. Atto di Pignoramento:

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

Con atto di pignoramento trascritto ai nn. 26797/21615 (Presentazione n.58 del 24/07/2015), sono stati pignorati i seguenti beni:

1. foglio 17, part. 269, piano T., Z.C. 2, cat. A/5, cl 2, cons. 2,5 vani;
2. foglio 17, part. 202, sub 1, piano T, Z.C. 2, cat. A/5, cl.2, cons. 3 vani;
3. Locale garage di pertinenza dell'unità abitativa di mq 48, con annessa corte di pertinenza esclusiva confinante con cortile comune da cui ha accesso, con part. 298 e con part. 204 riportato in catasto al foglio 17, part. 1476, cat. C/6, cl 10, cons. 48,00 mq;
4. Piccola porzione di deposito dell'estensione di mq catastali 2, confinante per due lati con locale garage di cui sopra e per due lati con cortile comune, riportato in catasto del Comune di Mercato San Severino al foglio 17 part. 1521 piano T., Cat C/6, cl 10, cons. 2,00 mq;

**c. Istanza di Vendita:**

In data **24/07/2015** l'Istante in virtù degli atti di precetto e dell'atto di pignoramento di cui sopra, chiedeva la vendita dei beni pignorati ed in data **23/10/2015** il creditore procedente depositava certificazione notarile;

Sulla base di quanto riscontrato, il sottoscritto ritiene di relazionare quanto segue:

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **- PUNTO A -**

#### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.**

- 1) *Verifichi, 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'art.567, 2° comma c.p.c.:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".*

- In data **24/07/2015** il creditore chiedeva la vendita dei beni pignorati;
- In data **23/10/2015** il creditore depositava certificazione notarile;

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PRECISAZIONI CATASTALI:**

La certificazione notarile, prodotta dal dr. "OMISSIS" in data **23/10/2015**, attesta che le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal **13/01/1982** (data del periodo informatizzato) a tutto il **23/10/2015** sono le seguenti:

*"Piena proprietà porzione di fabbricato, sito in Mercato San Severino (SA) alla via Colombo n.22 e 23, che si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo, il tutto confinante con via Colombo, con corte comune, con beni di "OMISSIS" e con beni degli eredi di "OMISSIS" il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, in ditta conforme "OMISSIS", con i seguenti dati:*

- - Foglio 17, particella 269, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 1,5 R.C. Euro 40,28.
- - Foglio 17, particella 269, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 1,5 Euro 40,28.
- Si precisa che i detti identificativi catastali derivano dalla soppressione della p.lla 269 medesimo foglio e p.lla, giusta denuncia di "divisione" del 3 agosto 2011 n.36699.1/2011 in atti dal 3 agosto 2011 protocollo n.SA0431528;

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

- Foglio 17, particella 1476, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 48 mq R.C. Euro 71,89.
- Foglio 17, particella 1521, via Cristoforo Colombo snc T, Z.C.2 cat C/6, classe 10, consistenza 2 mq, rendita catastale euro 3,00".

Si precisa che detto ultimo identificativo catastale deriva dalla soppressione al catasto terreni del subalterno 203 foglio 17 giusto tipo mappale del 14 luglio 2008 n.32065.1/12008 in atti dal giorno 14.07.2008 prot. n.SA0032065 e costituzione del 25 novembre 2008 n.13114.1/2008 in atti dal 25 novembre 2008 protocollo n.SA0565410.

#### PROVENIENZA:

I suddetti immobili fino alla data del 23/10/2015 risultano di proprietà della sig.ra "OMISSIS" "OMISSIS" coniugata in regime in regime di separazione dei beni, alla quale sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atto di Compravendita per "OMISSIS" del 22/06/2011 rep. n.266, trascritto a Salerno il 23/06/2011 ai nn. 24677/18488, con il quale ha acquistato dal solo "OMISSIS" la p.lla 269 (nei suoi ex identificativi catastali) e p.lla 1476 del Foglio 17, e dai sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS", coniugi in comunione legale dei beni, la p.lla 1521 del foglio 17;

Al sig. "OMISSIS" la piena proprietà del p.lla 269 e la piena proprietà sul suolo (p.lla 145 are 2 ca 72 del Fig.17) sul quale è stato edificato l'immobile riportato al catasto fabbricati alla p.lla 1476 del medesimo Fig.17, è pervenuta in forza di atto di cessione e divisione a stralcio "OMISSIS" del 23/02/2000, rep n.47891/11728, ivi registrato il 10/03/2000 al n.2084/1T, trascritto a Salerno il 15/03/2000 ai n.ri 7328/5797 e 7327/5796 e successivo atto di rettifica per "OMISSIS" rep. n .246/158 in data 04/05/2011, reg.to ad Eboli il 12/05/2011 al n.3362 e trascritto a Salerno il 13/05/2011 ai n.ri 18938/1412 e 18939/14213, con il quale si è proceduto, tra l'altro, allo scioglimento della comunione ereditaria tra i germani "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS" e "OMISSIS", derivante dal decesso del padre "OMISSIS". Di tale eredità risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità all'agenzia delle entrate di Salerno, Servizio Pubblicità immobiliare in data 26/06/2011 ai n.ri 24676/18487;

Quanto al Fig.17 p.lla 1521 (nei suoi ex identificativi catastali p.lla 203 fg.17 fabbricato rurale) è pervenuto al sig. "OMISSIS" in regime di comunione legale con la moglie "OMISSIS" in virtù di atto di compravendita "OMISSIS" del 14/07/2004, rep n.72930/15402, trascritto a Salerno il 30/07/2004 ai n.ri 34083/25928, per averlo acquistato dalla sig.ra "OMISSIS".

#### GRAVAMI:

Sulla consistenza immobiliare suddetta a tutto il 23/10/2015 risultano formalità pregiudizievoli così come sotto indicato:

- a. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/06/2011 rep 267, a rogito del "OMISSIS", iscritta a Salerno il 23/06/2011 ai nn.24678/3865 per EURO 180.000,00 a favore della UGF BANCA SPA con sede in Bologna C.F..03719580379 e contro "OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS"), "OMISSIS" gravante sulla p.lla 202 sub 1, p.lla 269, p.lla 1476, p.lla 1521 tutte del foglio 17;
- b. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Salerno il 24/07/2015 ai nn.26797/21615 in favore di "OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS") nato a "OMISSIS" e "OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS"), nata a "OMISSIS", contro la sig.ra "OMISSIS" (C.F.: "OMISSIS"), nata a "OMISSIS", gravante sulla p.lla 269, p.lla 1476, p.lla 1521 tutte del foglio 17;

Si precisa che a partire del 13/01/1982 (data del periodo informatizzato) non è stato possibile individuare il titolo con cui il sig. "OMISSIS" e la sig.ra "OMISSIS" sono divenuti proprietari degli immobili sopraccitati.

#### ANNOTAZIONE:

Dall'esame dell'atto di pignoramento trascritto ai nn. 26797/21615 Presentazione n.58 del 24/07/2015, vengono descritti i seguenti beni: "... tanto premesso gli istanti intendono sottoporre a pignoramento i seguenti beni:

- 1) *Porzione di fabbricato alla via Colombo ,22 e 23, sviluppata su tre livelli composta da due vani ed accessori al piano terra e due vani ed accessori al primo piano coperti a tetto, il tutto confinante con*

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

via Colombo, con corte comune, con beni di "OMISSIS" e con beni degli eredi di "OMISSIS" riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino con i seguenti dati:

Foglio 17, particella 202, sub 1, via Cristoforo Colombo n.23 piano T, Z.C. 2 cat. A/5, cl.2, cons. 3 vani, R.C. 85,22:

Foglio 17, particella 269, via Cristoforo Colombo n.22 piano T, Z.C. 2 cat. A/5, cl.2, cons. 2,5 vani, R.C. 71,01;

- 2) Locale garage di pertinenza dell'unità abitativa di cui sopra, sito alla via Colombo snc di mq 48, con annessa corte di pertinenza esclusiva, nell'insieme confinante con cortile comune, con via Colombo da cui ha accesso, con part. 297, con part. 298 e con part. 204 e riportato in catasto con i seguenti dati:

Foglio 17, part. 1476 via Cristoforo Colombo snc. Piano T. Z.C. 2 cat. C/6 cl. 10 cons. 48 mq R.C. 71,89;

- 3) Piccola porzione di deposito dell'estensione di mq catastali 2, confinante per due lati con locale garage di cui sopra e per due lati con cortile comune, salvo altri, riportato in catasto del Comune di Mercato San Severino con i seguenti dati:

Foglio 17 part. 1521 via Cristoforo Colombo snc. Piano T. Z.C 2, Cat C/6 cl.10 cons. 2,00 mq R.C. 3,00"

Diversamente, nella Nota di Trascrizione, trascritta ai nn. 26797/21615 (Presentazione n.58 del 24/07/2015) VIENE TRASCritto PIGNORAMENTO SOLO per p.la 269, p.la 1476 e p.la 1521.

**LA SUCCITATA PARTICELLA 202 sub 1, DESCRITTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, E'QUINDI ESTRANEA AL PRESENTE PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

Per ogni altro approfondimento si rimanda alla certificazione ipocatastale agli atti del Tribunale.  
(Allegato n.3 - Certificazione notarile)

Pertanto, verificato che la certificazione notarile riporta la descrizione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che i beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, si procede secondo i quesiti di seguito riportati.

- 1) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).*

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il titolo di proprietà che si allega alla presente relazione:

- 1) Atto di Compravendita per "OMISSIS" del 22/06/2011 rep. n.266 N. racc. 173, Reg.to all' Ag. delle Entrate di Eboli il 22/06/2011 al N. 4346/1T e trascritto nei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 ai nn. 24676/18487 e 24677/18488;
- 2) Atto di compravendita per "OMISSIS" del 14/07/2004, rep n.72930/15402, trascritto a Salerno il 30/07/2004 ai nn. 34083/25928;

Per ogni altro riferimento si rimanda all'**Allegato n.4 - Atti Notarili.**

- 2) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:*
- a. *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

Il sottoscritto CTU ha effettuato una ricerca presso gli Uffici Comunali di Mercato San Severino, Pellezzano (SA) e Coperchia di Pellezzano (SA). Dopo l'ultimo accesso agli atti presso gli Uffici Demografici in Località Coperchia di Pellezzano (SA) è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, ove risulta che la sig.ra "OMISSIS" "OMISSIS" risulta essersi unita in Matrimonio nel Comune di "OMISSIS" in "OMISSIS" con "OMISSIS" nato a "OMISSIS" in regime di separazione dei beni, a norma dell'art.162, secondo comma del codice civile. (fonte Reg. atti di Matrimonio Anno 2005 P.II S.B.N.29)

(Allegato n.5- Estratto di matrimonio)

- b. *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

Nel caso in oggetto, l'intestatario non risulta essere persone giuridica.

- 3) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Si allega copia della certificazione notarile agli atti, che riporta le risultanze emerse dai registri del Catasto e della competente Conservatoria dei RR. II.

(Allegato n.3 - Certificazione notarile)

**- PUNTO B -**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
  - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
  - *la superficie commerciale ed utile;*
  - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
  - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
  - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
  - *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

La residenza della parte debitrice risulta essere negli Atti del Fasciolo del Tribunale in "OMISSIS" quindi **NON COINCIDE** con quella in cui sono ubicati i beni staggiti, censiti in Catasto come insistenti nel Comune di Mercato San Severino (SA) alla via Cristoforo Colombo snc.

(Allegato n.6- Certificato di residenza storico)

Previa comunicazione da parte della custode giudiziaria avv. Lucia Cerqua alla parte debitrice, il sottoscritto, unitamente ad essa, fissava il primo accesso sui luoghi in oggetto, per il giorno 12.07.2019 alle ore 10:00 circa.

(Allegato n.7 - Verbali di accesso congiunto)

In tale occasione il sottoscritto, verificata la corrispondenza dei beni, procedeva nelle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati per l'espletamento dell'incarico, per cui dopo un esame visivo sommario, provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla scheda catastale;
- eseguire rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia.

Recatosi sui luoghi ove insistono i beni unitamente alla custode giudiziaria avv. Lucia Cerqua, dopo una lunga ricerca per strada, rinveniamo che l'INGRESSO all'edificio ove insistono i beni staggiti non avviene direttamente dalla via Colombo, ma da via Casa Leone, una stradina perpendicolare alla via Colombo, ove rinveniamo una corte ove insistono i beni staggiti.

Ubicati nel comune di Mercato San Severino (SA) in località Curteri, con accesso da corte alla fine di detta via Casa Leone, i beni staggiti p.lla 269 sub1 e sub 2 insistono nel primo edificio che si rinviene sulla destra, ad angolo con via Casa Leone, mentre, le p.lle 1476 e 1571 sono particelle che identificano lo stesso locale garage il cui ingresso avviene attraverso un cancello in ferro.

All'atto del sopralluogo risulta che l'immobile ove insistono i beni p.lla 269 sub 1 e p.lla 269 sub 2 è DISABITATO ed in STATO di COMPLETAMENTO: risulta essere stato oggetto di LAVORI RISTRUTTURAZIONE in quanto si denota

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

già dall'esterno l'assenza di finiture esterne ed infissi, risultando visibile la muratura portante in blocchi di tufo.

Nell'attesa che qualcuno fosse presente per consentire l'accesso, dopo aver a lungo atteso unitamente alla custode giudiziaria avv. Lucia Cerqua, non essendovi citofono per le ragioni sopra esplicate, si constata l'assenza del debitore esecutato, per cui è possibile effettuare un sopralluogo fotografico ed un rilievo metrico sui muri esterni.

La porta d'ingresso all'U.I. p.lla 269 sub 2 risultava essere assente ed al suo posto si rinveniva una chiusura in tavolame da cantiere senza catenacci e lucchetti, per cui il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso per espletare le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni;

Gli ambienti a piano primo e soprattutto quelli a piano sottotetto risultano essere invasi da escrementi di piccioni per cui è possibile effettuare un sopralluogo **fotografico** ed un **rilievo metrico sommario degli interni**, date le precarie condizioni igienico sanitarie non idonee allo svolgimento di qualsiasi attività prolungata all'interno di detti ambienti.

**(Allegato n.7 - Verbali di accesso congiunto)**

Si precisa che il debitore esecutato si è reso sempre irreperibile, per cui, per il prosieguo delle attività di stima relative agli altri beni staggiti non ispezionati il 12.07.2019, fu fatta al G.E richiesta di autorizzazione ad effettuare l'accesso forzoso.

Tuttavia il giorno 19.11.2020 all'atto di un ulteriore sopralluogo, il sottoscritto e la custode giudiziaria avv. Lucia Cerqua, rinvenivano che i beni staggiti risultavano ispezionabili in quanto:

- 1) La porta d'ingresso all'U.I. p.lla 269 sub 1 risultava libera e priva di apposita chiusura, per cui il sottoscritto CTU può accedere al suo interno ed effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico;
- 2) Il cancello di accesso al locale garage (p.lla 1476 e la p.lla 1521) risultava altresì accessibile in quanto libero e privo di apposita chiusura o lucchetto, per cui il sottoscritto CTU può accedere al suo interno ed effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico;

Tutti i beni staggiti versano in stato di completamento ed in stato di abbandono;

**(Allegato n.7 - Verbali di accesso congiunto)**

La descrizione degli ambienti allo stato attuale è la seguente:

**1. P.lla 269 SUB 1 PIANO TERRA:**

**NON CORRISPONDE ALLA SCHEDA CATASTALE:**

- L'ingresso non avviene dall'interno del corpo scala ma dall'aia comune, ove al posto di una finestra vi è una portoncino di ingresso in alluminio/vetro;
- E' stata modificata la posizione del bagno ed è stata eliminata una porzione di muratura portante, rendendo l'ambiente comunicante con un'altra Unità Abitativa, che da acquisizione di visura catastale e scheda planimetrica è risultata coincidere con la PARTICELLA 202 sub 15 Piano Terra, **DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO;**
- Gli ambienti interni risultano non finiti ed all'interno sono stati rinvenuti cumuli di materiale di rifiuto di lavorazioni edili, **risultando quindi NON ABITABILE ED IN STATO DI COMPLETAMENTO DELL'OPERA;**



A sinistra: in verde l'accesso a P.LLA 202 sub 2, in giallo l'accesso a P.LLA 202 sub 1. A destra il cancello al locale garage.

## 2. P.lla 269 SUB 2 PIANO PRIMO e PIANO SOTTOTETTO:

### NON CORRISPONDE ALLA SCHEDA CATASTALE:

#### PIANO PRIMO:

Accedendo dalla scalinata si arriva ad un pianerottolo ove a DESTRA vi è un vano porta che dà accesso alla p.la 269 sub 2 ed a SINISTRA è stato realizzato un vano porta che dà accesso ad un'altra Unità Abitativa, che da acquisizione di visura catastale e scheda planimetrica è risultata coincidere con la PARTICELLA 202 sub 15 Piano 1, DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.



A sinistra: Accesso alla P.LLA 202 sub 15  
NON OGGETTO I PIGNORAMENTO

A destra: Accesso alla P.LLA 269 sub 2  
OGGETTO I PIGNORAMENTO

Si presume la volontà di voler unire entrambe le particelle o quantomeno renderle comunicanti.

**PIANO SOTTOTETTO:**

Risulta accessibile dal piano primo con una nuova scala interna in c.a realizzando così un vano sottotetto, diversamente da quanto risulta al Catasto ove tale piano era solo identificato come una "SOFFITTA" senza accesso interno.

3. P.lla 1476 DEPOSITO (A PIANO TERRA) con ANNESSA CORTE ed adiacente P.lla 1521 piccola porzione di deposito (A PIANO TERRA):  
**NON CORRISPONDONO ALLE SCHEDE CATASTALI:**

- 1) Il locale garage p.lla 1476 risulta consistere in un locale deposito di circa 60,75 mq in stato di abbandono e da completare;
- 2) La porzione di deposito p.lla 1521 quindi, risulta essere una porzione del locale garage p.lla 1476.

Nella situazione reale, da sopralluogo effettuato si relaziona infatti che sia la p.lla 1476 che la p.lla 1521 non risultano divisi fisicamente, ma risultano conformare il volume effettivo di un locale garage che risulta avere una superficie totale di circa 63,75 mq lordi.

Adiacente al suddetto locale garage, nell'angolo Nord, risulta insistere un piccolo manufatto in pietra con copertura voltata, un "pozzo" non accessibile. Tale "pozzo" viene identificato e graficizzato anche negli allegati reperiti presso l'Ufficio Tecnico S.U.E. inerenti il titolo edificatorio del locale garage.

(Allegato n.7 - Verbali di accesso congiunto)

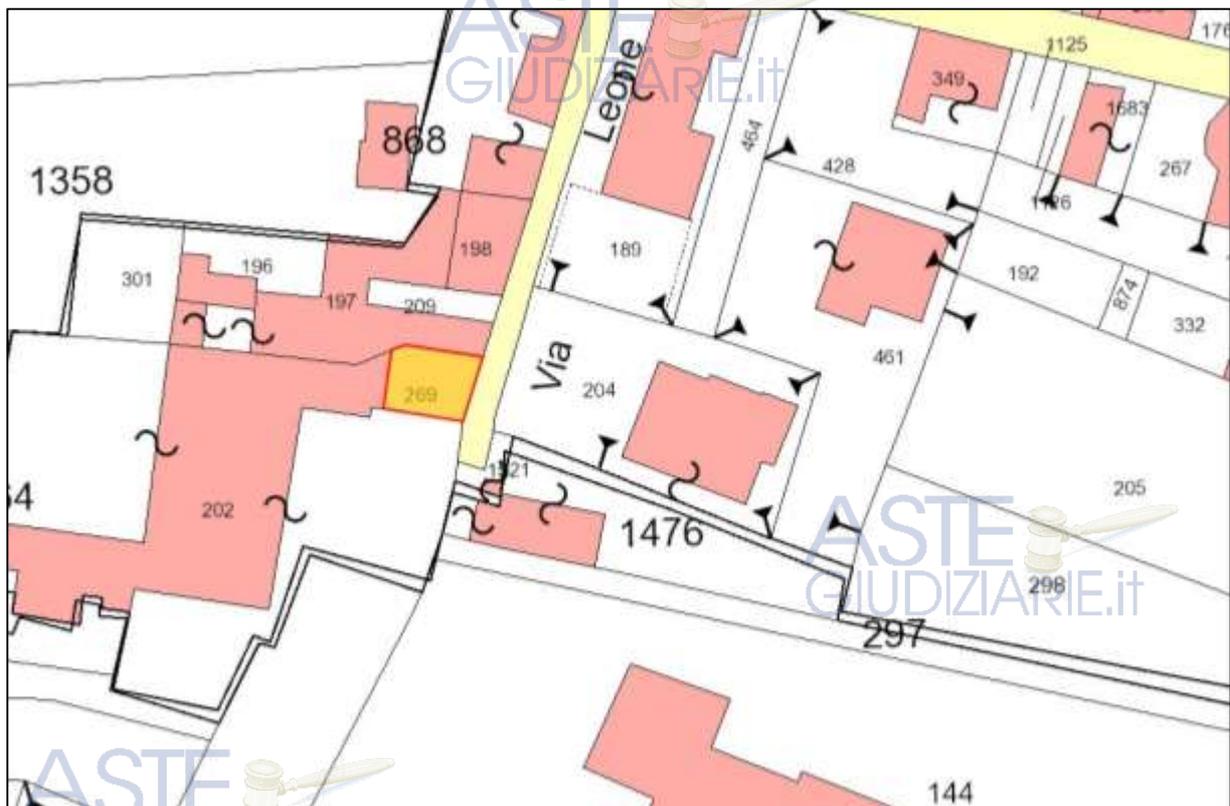
(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

(Allegato n.10 - Grafici)

**CONFINI:**

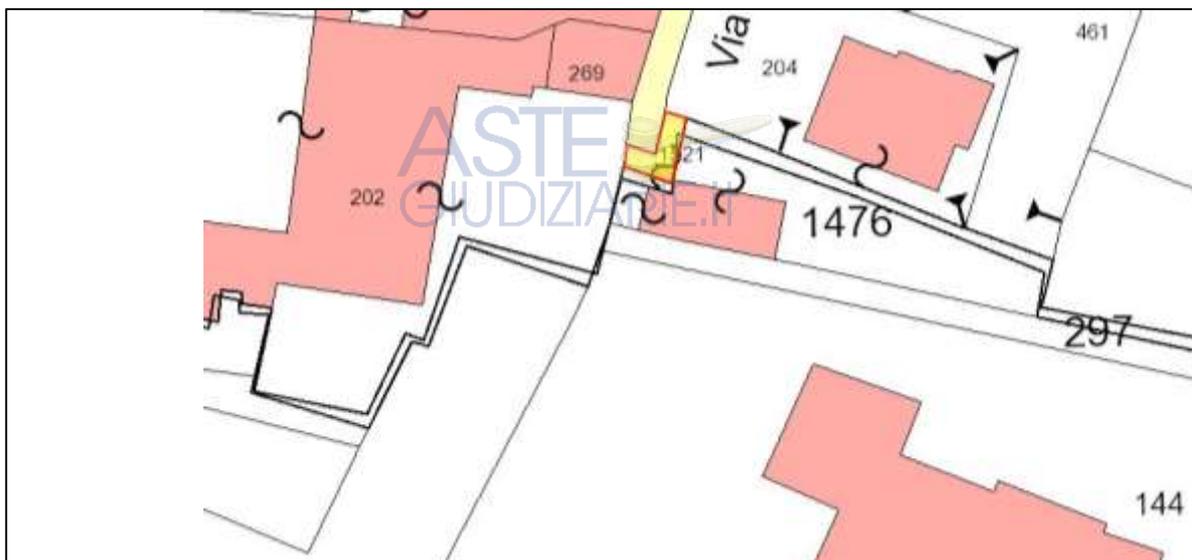
- Sia la particella 269 sub 1, sito al piano terra che la particella 269 sub 2, sita al piano 1 e sottotetto, essendo parti di un unico corpo edificato, hanno gli stessi confini: a Nord con corte di p.lla 197 altra ditta, ad Est con via Casa Leone, a Sud con aia comune, ad Ovest con la particella 202 sub 15 anch'essa di proprietà "OMISSIS", ma non oggetto di pignoramento.



PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

**Estratto mappale P.LLA 269**

- La particella 1476 LOCALE DEPOSITO confina: a Nord con p.lla 1521 stessa proprietà e con altra proprietà p.lla 204, ad Est con altra proprietà P.lla 298, a Sud con altra proprietà p.lla 297, ad Ovest con stessa proprietà p.lla 1521 e con aia comune;
- La particella 1521 PORZIONE DI DEPOSITO confina: a Nord con altra proprietà p.lla 204, ad Est ed a Sud con stessa proprietà p.lla 1476 ed ad Ovest con aia comune.
- Dall'analisi dell'estratto mappale, che si allega alla presente, si evince inoltre un disallineamento catastale dei mappali nei confini tra le due particelle 1476 e 1521, risultando le stesse non adiacenti:

**Estratto mappale P.LLA 1476****Estratto mappale P.LLA 1476**

Si riportano in seguito per evidenziare quanto sopra esposto, delle rappresentazioni su orto-foto (fonte Google Maps/Earth) di inquadramento generale e delle foto dell'area in oggetto:



Foto 2: fonte Google Earth INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON INDICAZIONE DEI BENI STAGGITI.



Foto 2: Vista p.lla 269 sub 1 a P.T e sub 2 a P1 e P, Sottotetto



Foto 5: Vista del locale garage p.la 1476 e p.la 1521 con il cancello d'ingresso.

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

1) Particella 269 sub 1 e sub 2: **NON COINCIDE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

**A) Nell'atto di pignoramento i beni pignorati avevano la seguente consistenza:**

- foglio 17, part. 269, piano T., Z.C. 2, cat. A/5, cl 2, cons. 2,5 vani;
- foglio 17, part. 202, sub 1, piano T, Z.C. 2, cat. A/5, cl.2, cons. 3 vani;
- Locale garage di pertinenza dell'unità abitativa di mq 48, con annessa corte di pertinenza esclusiva confinante con cortile comune da cui ha accesso, con part. 298 e con part. 204 riportato in catasto al foglio 17, part. 1476, cat. C/6, cl 10, cons. 48,00 mq;
- Piccola porzione di deposito dell'estensione di mq catastali 2, confinante per due lati con locale garage di cui sopra e per due lati con cortile comune, riportato in catasto del Comune di Mercato San Severino al foglio 17 pan. 1521 piano T., Cat C/6, cl 10, cons. 2,00 mq;

Nell'atto di pignoramento del 11/05/2015 la particella 269 viene pignorata per intero e descritta come particella 269, via Cristoforo Colombo n.22 piano T, Z.C. 2 cat. A/5, cl.2, cons. 2,5 vani, R.C. 71,01, mentre essa risulta SOPPRESSA già dal 2011, generando le p.lle 269 sub 1 e sub 2.

La descrizione dei beni al paragrafo 1) dell'atto di Pignoramento **NON COINCIDE con la Trascrizione**, in quanto nella Nota di Trascrizione nn. 26797/21615 del 24/07/2015 vengono pignorate la particella 269, la particella 1476 e la particella 1521, tranne quindi la 202 sub 1, che è quindi estranea alla presente esecuzione immobiliare.

**B) All'attualità l'indagine catastale del sottoscritto ha prodotto i seguenti risultati:**

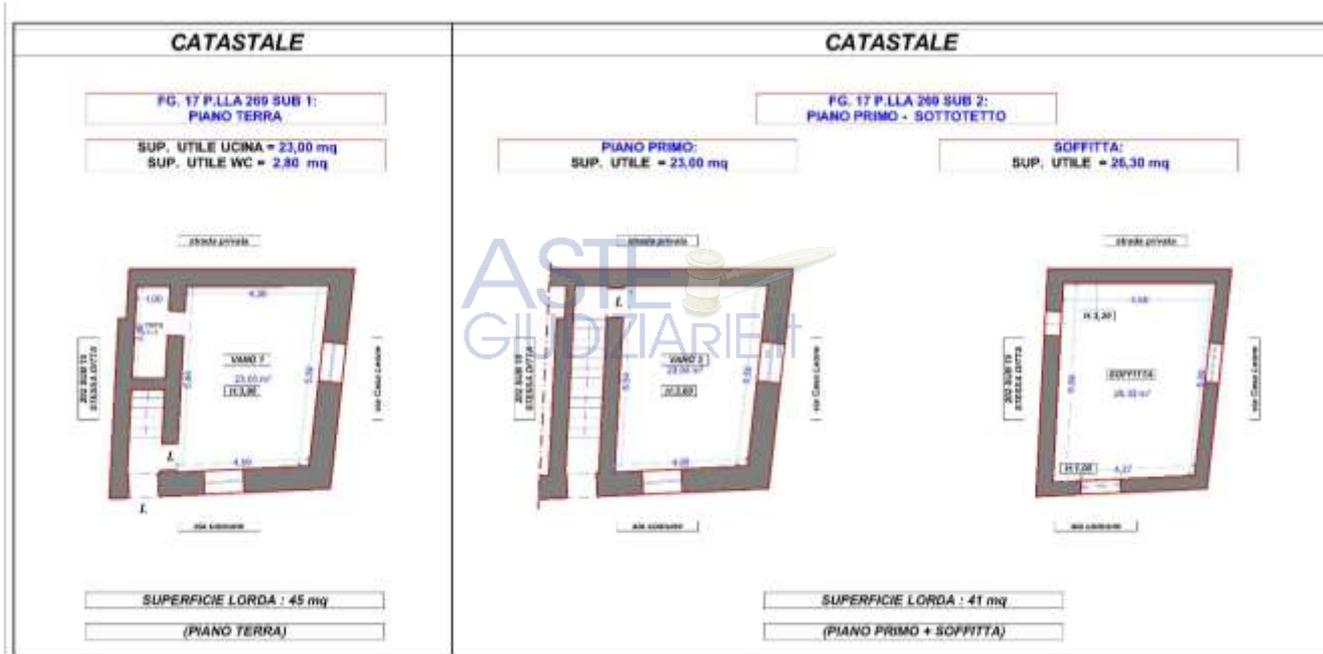
Esaminati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio-Ufficio di Pubblicità Immobiliare competenti, si rileva che:

PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

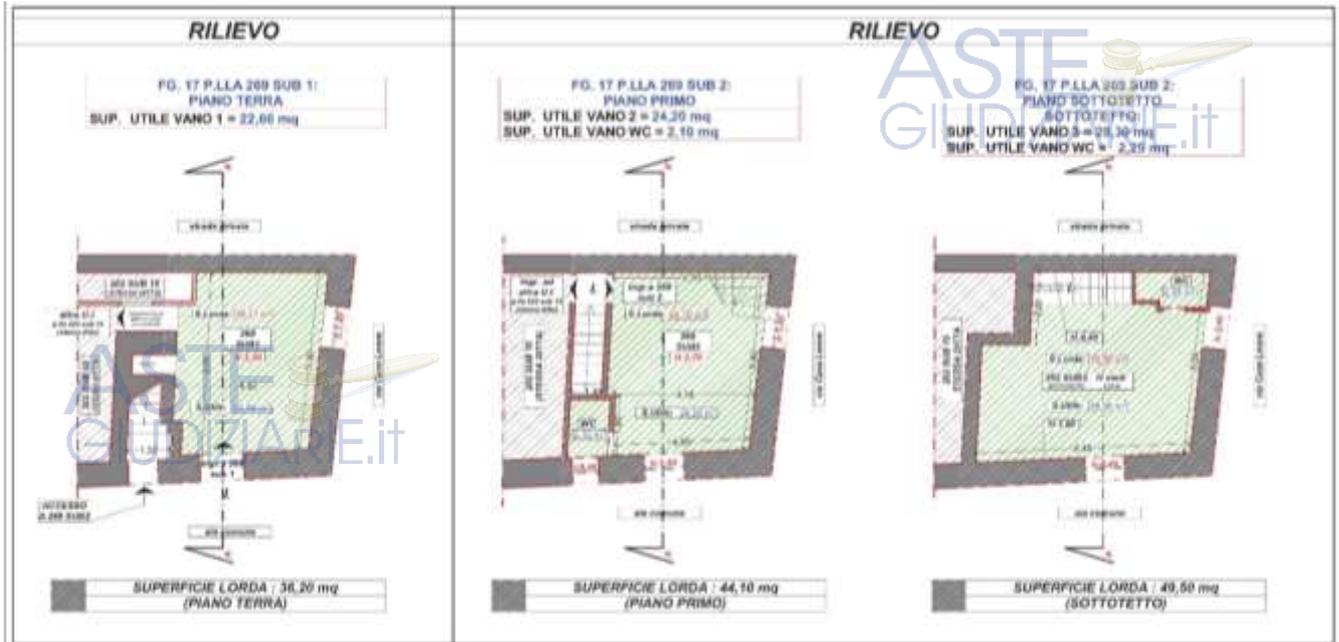
- 2) La particella 269 risulta **SOPPRESSA** già dal 2011, giusta denuncia di "divisione" del 3 agosto 2011 n.36699.1/2011 in atti dal 3 agosto 2011 protocollo n.SA0431528.
- 3) La soppressione della p.lla 269 ha generato i seguenti immobili:
- Foglio 17, particella 269, sub 1;
  - Foglio 17, particella 269, sub 2;
- a.** La consistenza non è più la stessa in quanto la particella 269, da VISURA STORICA effettuata, prima della soppressione era così censita:  
Foglio 17, particella 269 -Zona Censuaria 2 -Categoria A/5- classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita 71,01;
- b.** Le nuove particelle dopo la DIVISIONE del 03/08/2011 sono così censite:
1. Foglio 17 - particella 269 - SUB 1 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/4 - classe 2, consistenza 1,5 vani - Rendita 40,28 - VIA CRISTOFORO COLOMBO PIANO TERRA;
  2. Foglio 17- particella 269 - SUB 2 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/4 - classe 2, consistenza 1,5 vani - Rendita 40,28 - VIA CRISTOFORO COLOMBO PIANO 1 -2;

La Certificazione notarile ha tuttavia preso in considerazione **non la particella 269 SOPPRESSA** ma le 2 particelle generate dopo la denuncia di "divisione" del 3 agosto 2011 n.36699.1/2011, ossia la Particella 269 SUB 1 e Particella 269 SUB 2, per cui da confronto con VISURA ATTUALE esse risultano corrispondere per mappale e particella a quanto attestato nella Certificazione Notarile.

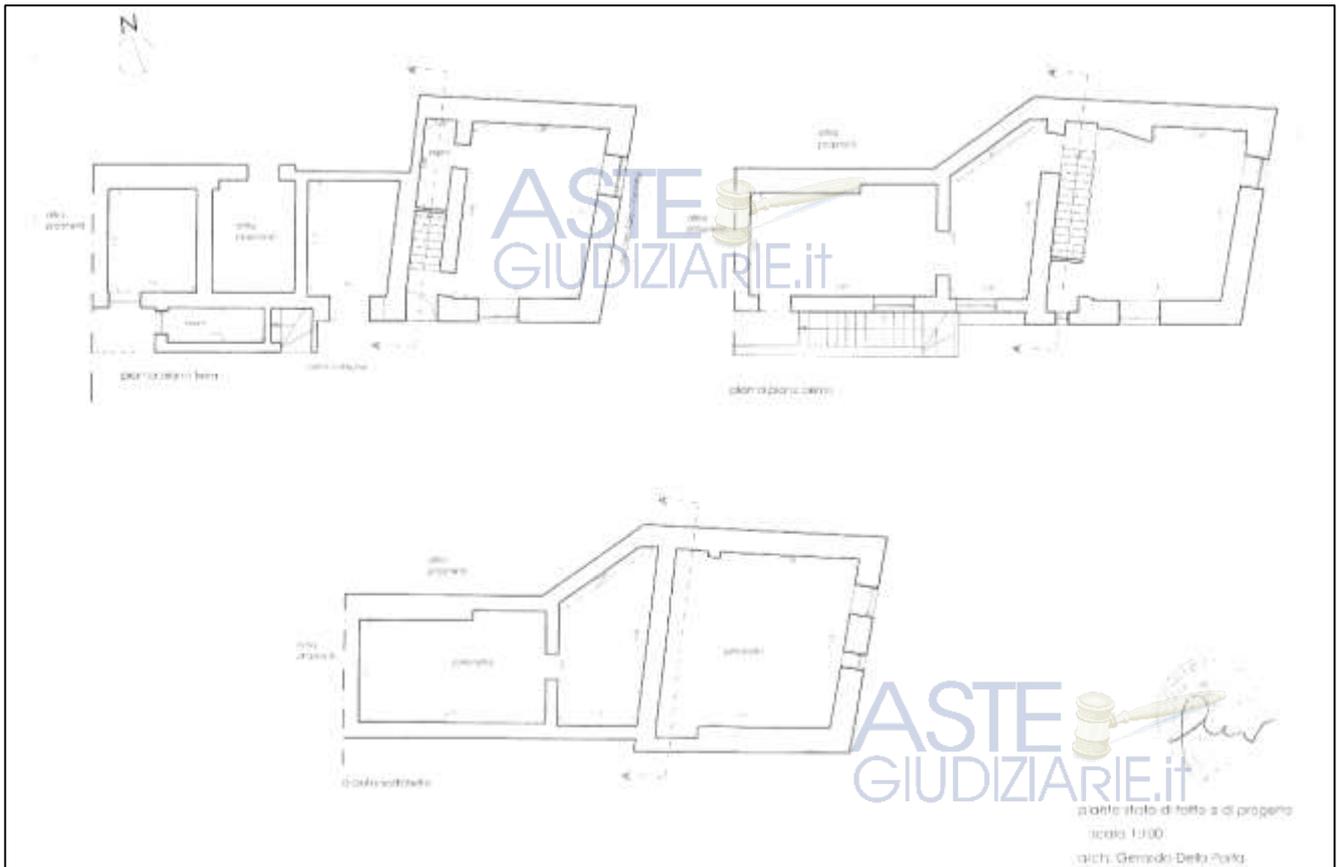
#### P.lla 269: RESTITUZIONE DEI GRAFICI DELLE PLANIMETRIE CATASTALI:



**P.Ila 269: GRAFICI DELLO STATO DI FATTO:**

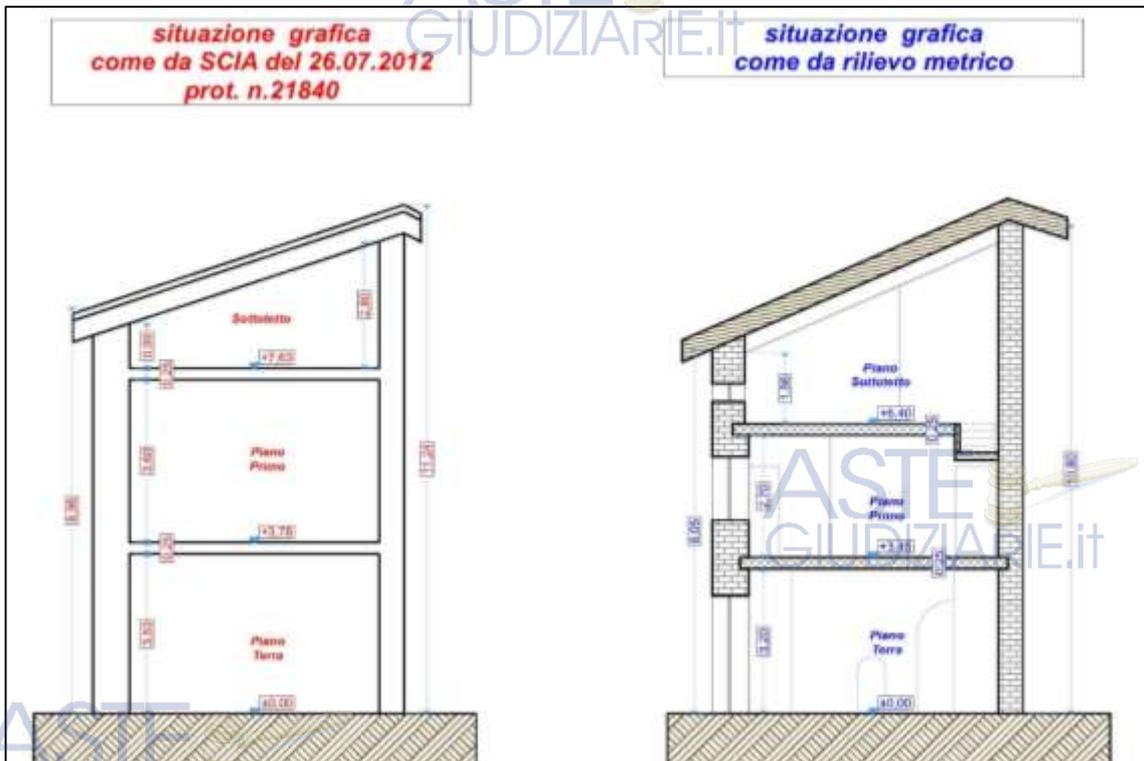


**P.Ila 269: GRAFICI COME DA SCIA n.21840 del 26.07.2012:**





**P.la 269:  
CONFRONTO TRA LE QUOTE ALLO STATO DI FATTO E LE QUOTE ASSENTITE IN SCIA  
n.21840 del 26.07.2012:**



PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

**INCONGRUENZE RILEVATE:****P.LLA 269 SUB 1:****PIANO TERRA**

- Risulta essere stata eliminata una porzione di muratura, determinando una comunicazione diretta con l'adiacente p.lla 202 sub 15;
- Risulta essere stato modificato il vano bagno (allo stato di "rustico") insistente per la maggior consistenza nell' area di ingombro della adiacente 202 sub 15;
- La superficie utile del VANO 1 risulta approssimativamente pari a circa mq. 22,60;
- La Superficie Lorda risulta approssimativamente pari a circa 36,20 mq;
- L'altezza interna è di circa 3,20 m.

**P.LLA 269 SUB 2:****PIANO 1**

- Risulta essere stata realizzata una scala in c.a adiacente al muro Nord, a servizio del sottotetto posto a piano superiore;
- **Risulta essere stato realizzato un piccolo VANO WC;**
- **La superficie utile del VANO 2 risulta pari a circa mq. 24,20;**
- **Il VANO WC ha una superficie utile pari a circa 2,10 mq;**
- **La Superficie Lorda risulta approssimativamente pari a circa 44,10 mq;**
- L'altezza interna degli ambienti è di circa 2,70 m;

**PIANO SOTTOTETTO**

- Risulta essere accessibile dal piano primo attraverso una scala in c.a. adiacente al muro Nord;
- Risulta essere stata aggiunta una porzione di area appartenente alla adiacente p.lla 202 sub 15;
- L'altezza interna è di circa 4,40 m su lato nord e circa 1,60 m sul lato sud.
- **La superficie utile risulta pari a mq. 28,30 per IL VANO 3;**
- **Il VANO WC ha una superficie utile pari a circa 2,25 mq;**
- **La Superficie Lorda risulta essere di circa 45,00 mq;**

**4) Particelle 1476 e 1521: NON COINCIDONO CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Comunale SUE, l'area ove fu richiesta autorizzazione per la realizzazione del garage interrato (DIA prot. n.10385 del 16/05/2000), era censita in Catasto Terreni al Fg. 17 mappale 145. Nei grafici allegati ad essa risulta essere indicata la presenza un pozzo, anche da quanto si evince dalle relazioni del tecnico. La presenza di tale pozzo fu verificata dal sottoscritto CTU nei sopralluoghi ai beni staggiti e si riscontrava che tale pozzo risultava essere un volume non accessibile, prospiciente la corte comune ed adiacente il corpo di fabbrica del locale garage.

**P.LLA 1476: LOCALE DEPOSITO**

- Risulta essere stata realizzati dei divisori interni (che attualmente versano in "stato di rustico") in tavole, risulta modificata la dimensione del vano di accesso e risultano praticate altre aperture finestrate. Tutte le lavorazioni effettuate attualmente versano in "stato di rustico".
- Una Porzione della corte interna risulta essere la rampa di accesso al locale, mentre la restante area consiste in un area in parte incolta ed in parte adibita a coltivazione.
- **La Superficie utile risulta di circa mq. 49,50 mq;**
- **La Superficie Lorda risulta di circa mq. 60,05 mq;**
- L'altezza interna è di circa 2,40 m.
- **La Superficie Lorda della corte annessa risulta di circa 196,00 mq;**

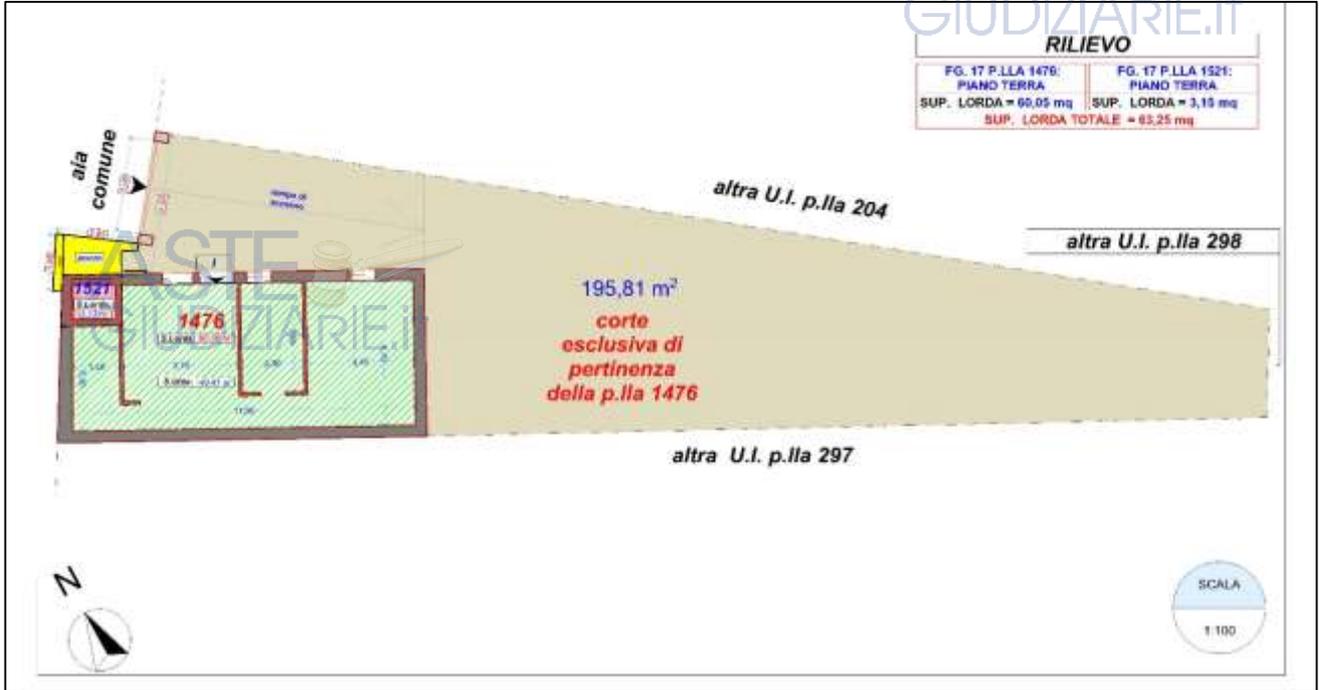
**P.LLA 1521: PORZIONE DI LOCALE DEPOSITO**

- Trattasi del lato Nord Nord-Est della succitata p.lla 1476, di cui è parte integrante.
- **La Superficie Lorda risulta essere di circa mq. 3,15;**
  
- **IL LOCALE GARAGE RISULTA ESSERE la somma delle due particelle così come pignorate, e RISULTA AVERE UNA SUPERFICIE LORDA TOTALE DI CIRCA 63,25 mq.**

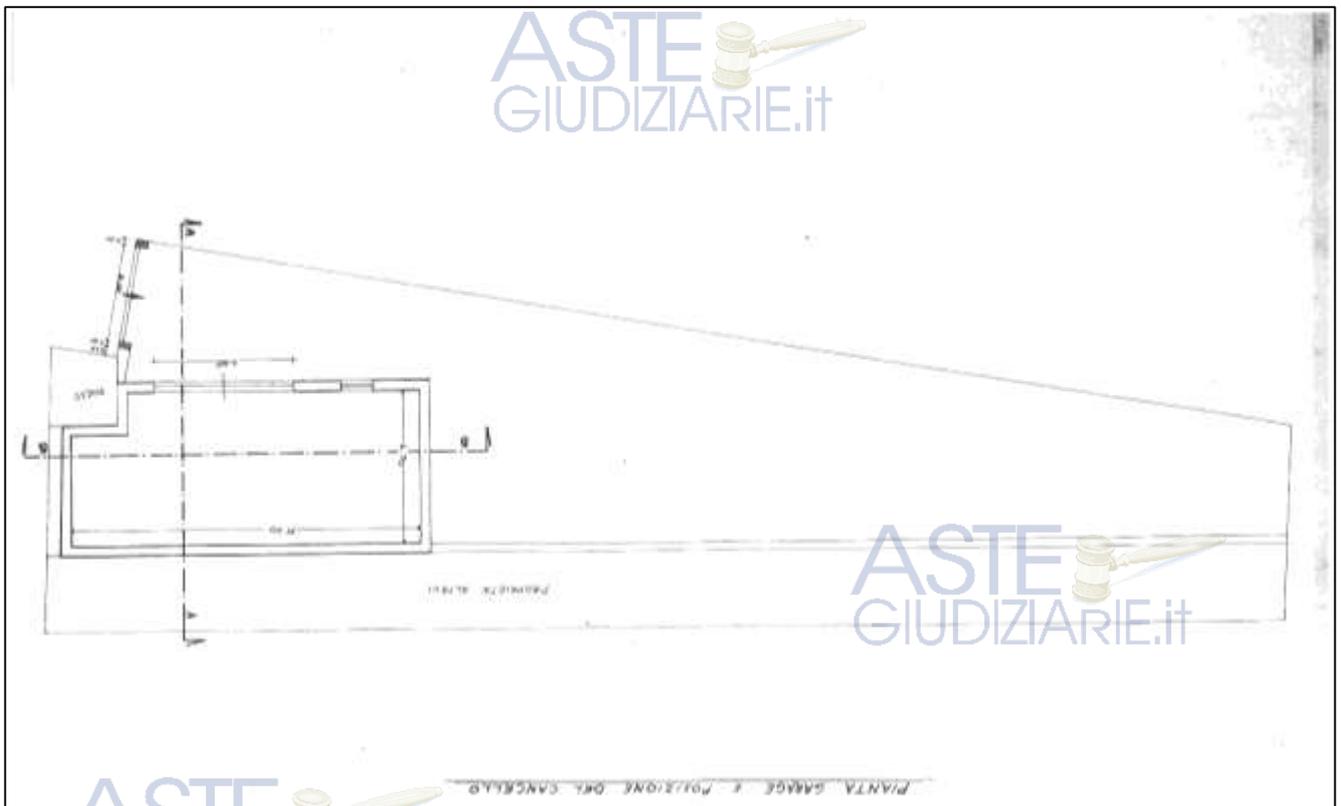
(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)  
 (Allegato n.10 - Grafici)

**P.lle 1476 e 1521: GRAFICI DELLO STATO DI FATTO:**



**P.lle 1476 e 1521: GRAFICI allegati a DIA del 28.05.2002:**



GRAFICI PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI DAL 2011 e DAL 2008:

Data: 09/07/2019 - n. T302091 - Richiedente: FRNMCL73L25I438A

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0431528 del 03/08/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino Via Cristoforo Colombo (curteri) civ.	
Identificativi Catastali: Sesione: Foglio: 17 Particella: 269 Subalterno: 1	Compilata da: Della Porta Gerardo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Salerno N. 72

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T302091 - Richiedente: FRNMCL73L25I438A  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



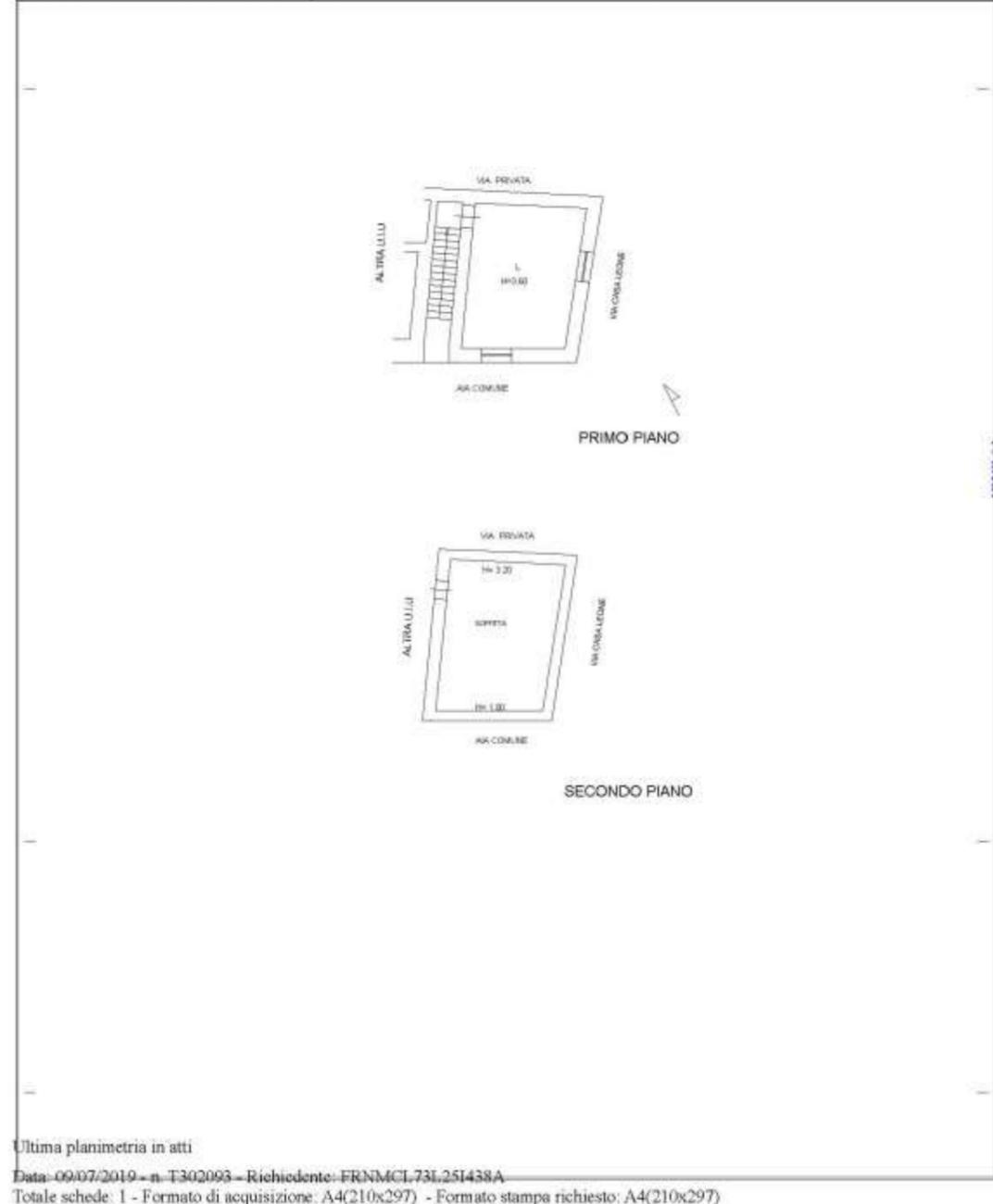
PROCEDURA N°163/2015 PROMOSSA DA "OMISSIS" E "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

Data: 09/07/2019 - n. T302093 - Richiedente: FRNMCL73L25I438A

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0431528 del 03/08/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino Via Cristoforo Colombo (curteri) civ.	
Identificativi Catastali: Sesione: Foglio: 17 Particella: 269 Subalterno: 2	Compilata da: Della Porta Gerardo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Salerno N. 72

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T302093 - Richiedente: FRNMCL73L25I438A  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

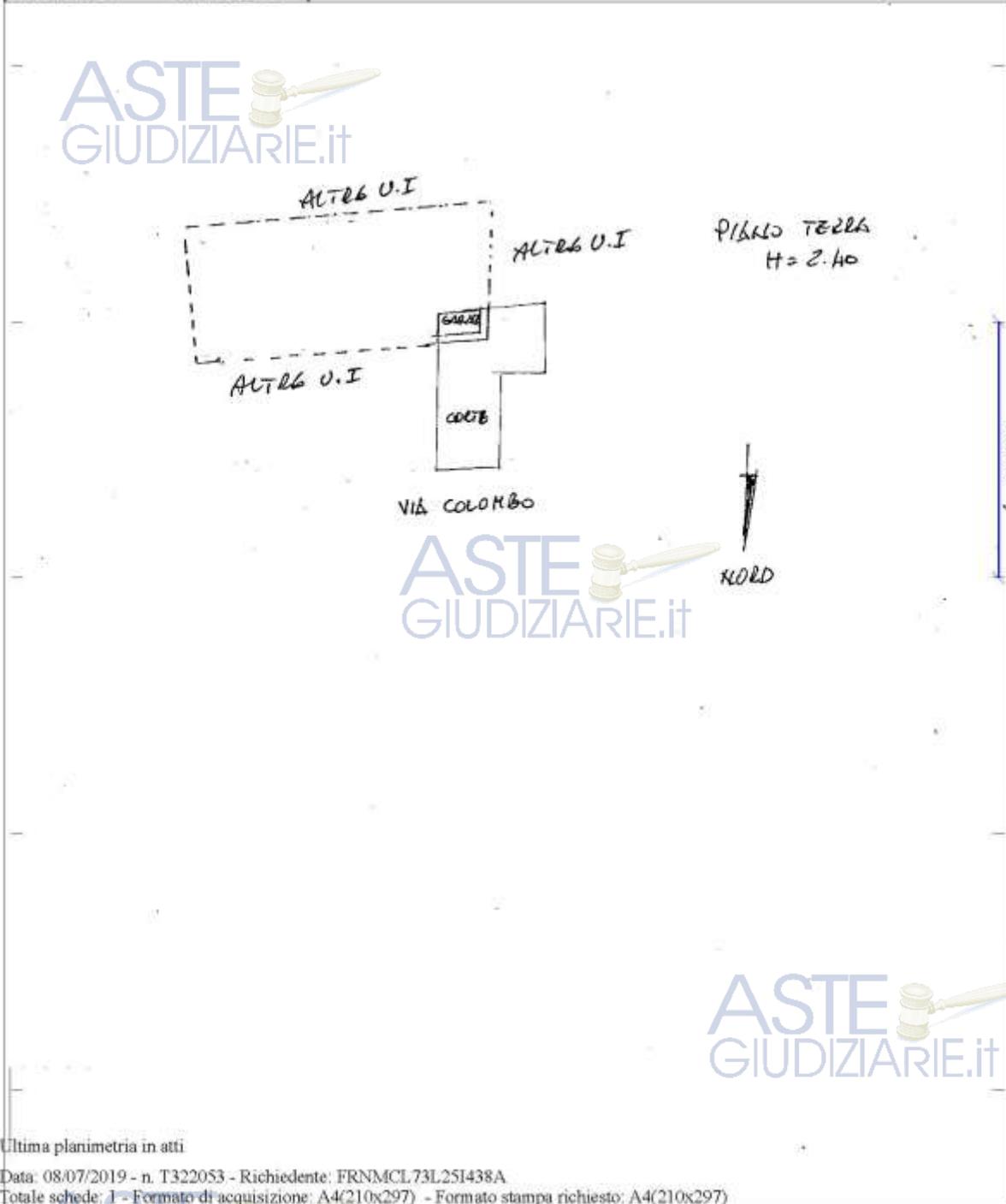


Data: 08/07/2019 - n. T322053 - Richiedente: FRNMCL73L251438A

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Salerno**

Dichiarazione protocollata n. SA0565410 del 25/11/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino	
Via Colombo	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: De Simone Nicola
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 17	Prov. Salerno
Particella: 1521	N. 3613
Subalterno:	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2019 - n. T322053 - Richiedente: FRNMCL73L251438A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche costruttive, esso rispecchia la conformazione morfologica di edifici in muratura della prima metà del '900 e non vi è presenza di elementi architettonici di pregio. Da un'analisi visiva esterna dell'edificio versa in **STATO di COMPLETAMENTO** ed è stato oggetto di importanti **LAVORI RISTRUTTURAZIONE**.

**ANALISI DEGLI ESTERNI:**

- 1) La struttura portante dell'edificio risulta n **MURATURA PORTANTE** in blocchi di tufo;
- 2) Le tompagnature dell'involucro, in blocchi di tufo, risultano non intonacate e tinteggiate;
- 3) Assenza di portone d'ingresso per accesso;
- 4) Assenza di intonaco grezzo e liscio e di pitturazione per tutto l'edificio;
- 5) Assenza di infissi esterni per tutto l'edificio, vi è solo un portoncino di accesso alla p.lla 269 sub 1;

**ANALISI DEGLI AMBIENTI INTERNI:**

- 6) Tutti gli ambienti **VERSANO IN CONDIZIONI DI PRECARIO STATO CONSERVATIVO IGIENICO E STATICO** dato che in tutti gli ambienti a piano primo e sottotetto, risultando privi di infissi esterni, le aree a pavimento del vano sottotetto e della scala che ad esso porta, risulta colme di **escrementi di piccioni**;
- 7) Assenza di infissi esterni e porte interne;
- 8) Assenza di opere di finitura interne: assenza di pavimentazioni, rivestimenti ceramici, sanitari e assenza di qualsiasi impianto tecnologico elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento;
- 9) Assenza di intonaco grezzo e liscio e pitturazione per tutti gli ambienti;
- 10) Assenza di condizioni igienico sanitarie idonee allo svolgimento di qualsiasi attività all'interno di detti ambienti;
- 11) L'intero edificio attualmente è abbandonato ed in "stato di completamento" con tracce di lavorazioni effettuate, consistenti principalmente in lavori di sostituzione di solai, di sostituzione del tetto, ed edificazione di un corpo scala interno;

Si relaziona che le U.I. p.lla 269 sub 1 e p.lla sub 2 adibite ad abitazione non sono dotate di alcun accorgimento per quanto concerne il risparmio energetico in quanto in stato di completamento.

In riferimento alla panoramicità o visibilità, l'U.I. p.lla 269 sub 1 e sub 2, che risulta libero su 3 lati, gode di illuminazione ed esposizione sufficiente essendo parte di un edificio di 3 piani fuori terra, con affaccio sulle corte interna e sulla strada via Casa Leone.

L'immobile **ove insistono i beni staggiti versa IN STATO DI COMPLETAMENTO** anche in considerazione di quanto sopra esposto.

- .....
- 2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze*

La U.I. foglio 17, part. 1476 viene descritta nell'atto di compravendita come "locale garage di pertinenza dell'unità abitativa foglio 17, particella 269", e nella planimetria catastale attuale essa risulta essere censita come U.I. di cat. C/6 con annessa corte di pertinenza;

Nella planimetria catastale attuale la P.lla 1521 risulta essere una U.I. di cat. C/6 con antistante corte comune; Non sono presenti altre pertinenze per i beni staggiti p.lla 269 sub 1 e p.lla 269 sub 2.

Non esistono pertinenze, accessori e parti comuni condominiali in quanto non è stato costituito alcun condominio.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rilievo Fotografico e metrico allegato alla presente relazione.

**(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)**

**(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)**

**(Allegato n.10 - Grafici)**

.....

- 3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso*

di vendita ex art. 173 quater disp.att. c.p.c e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Trattasi di U.I. censite in Catasto Fabbricati.

- PUNTO C -

### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- 1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
    - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
    - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
    - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
    - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- Ai fini di cui sopra, alleghi:*
1. *visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio competente; a tal fine si allegano estratti di mappa, planimetrie catastali e visure storiche relative ai beni in oggetto.

(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

(Allegato n.10 - Grafici)

Sulla base di quanto indicato nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione agli atti del fascicolo, nel titolo di provenienza della parte debitrice e da quanto risulta dalle risultanze catastali, si relazione quanto segue:

### STORICO VENTENNALE:

- 1) Per ATTO DI COMPRAVENDITA per del 22/06/2011 rep. n.266, trascritto a Salerno il 23/06/2011 ai nn. 24677/18488 le P.lla 269 e 1476 sono Pervenute a "OMISSIS" per averle acquistate dal solo "OMISSIS", mentre la p.lla 1521 è pervenuta a "OMISSIS" per averla acquistata da "OMISSIS" e "OMISSIS", coniugi in comunione legale dei beni.

La provenienza del suddetto bene è la seguente:

- La piena proprietà della p.lla 269 nei suoi ex identificativi catastali e del suolo (p.lla 145 are 2 ca 72) ove fu edificato poi la p.lla 1476, è pervenuta a "OMISSIS" in forza di atto di cessione e divisione a stralcio "OMISSIS" del 23/02/2000, rep n.47891/11728, ivi registrato il 10/03/2000 al n.2084/1T, trascritto a Salerno il 15/03/2000 ai n.ri 7328/5797 e 7327/5796 e successivo atto di rettifica per "OMISSIS" rep. n .246/158 in data 04/05/2011, reg.to ad Eboli il 12/05/2011 al n.3362 e trascritto a Salerno il 13/05/2011 ai n.ri 18938/1412 e 18939/14213 con scioglimento della comunione ereditaria tra gli eredi "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS" e "OMISSIS", per decesso del padre "OMISSIS" (1966).
- La piena proprietà della p.lla 1521 nei suoi ex identificativi p.lla 203 fabbr. rurale, è pervenuta a "OMISSIS" in regime di comunione legale dei beni con la moglie "OMISSIS", per atto di compravendita "OMISSIS" del 14/07/2004, rep n.72930/15402, trascritto a Salerno il 30/07/2004 ai n.ri 34083/25928, per averlo acquistato dalla sig.ra "OMISSIS".

### DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE (24.07.2015):

Nell'atto di pignoramento trascritto ai nn. 26797/21615 Presentazione n.58 del 24/07/2015, vengono descritti i seguenti beni: "... tanto premesso gli istanti intendono sottoporre a pignoramento i seguenti beni:

- 1) *porzione di fabbricato alla via Colombo ,22 e 23, sviluppata su tre livelli composta da due vani ed accessori al piano terra e due vani ed accessori al primo piano coperti a tetto, il tutto confinante con via Colombo, con corte comune, con beni di "OMISSIS" e con beni degli eredi*

di "OMISSIS" riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino con i seguenti dati:

foglio 17, particella 202, sub 1, via Cristoforo Colombo n.23 piano T,Z.C. 2 cat. A/5, cl.2, cons. 3 vani, R.C. 85,22:

foglio 17, particella 269, via Cristoforo Colombo n.22 piano T, Z.C. 2 cat. A/5, cl.2, cons. 2,5 vani, R.C. 71,01;

- 2) locale garage di pertinenza dell'unità abitativa di cui sopra, sito alla via Colombo snc. di mq 48, con annessa corte di pertinenza esclusiva, nell'insieme confinante con cortile comune, con via Colombo da cui ha accesso, con part. 297, con part. 298 e con part. 204 e riportato in catasto con i seguenti dati:

foglio 17, part. 1476 via Cristoforo Colombo snc. Piano T. Z.C. 2 cat. C/6 cl. 10 cons. 48 mq R.C. 71,89;

- 3) piccola porzione di deposito dell'estensione di mq catastali 2, confinante per due lati con locale garage di cui sopra e per due lati con cortile comune, salvo altri, riportato in catasto del Comune di Mercato San Severino con i seguenti dati:

foglio 17 part. 1521 via Cristoforo Colombo snc. piano T. Z.C 2, Cat C/6 cl.10 cons. 2,00 mq R.C.3,00 "

Diversamente, nella Nota di Trascrizione, trascritta ai nn. 26797/21615 (Presentazione n.58 del 24/07/2015) VIENE TRASCritto PIGNORAMENTO SOLO per la particella 269, particella 1476 e particella 1521.

**LA SUCCITATA PARTICELLA 202 sub.1, DESCRITTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, E'QUINDI ESTRANEA AL PRESENTE PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

#### DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento sono riportati attualmente nel N.C.E.U. del Comune di Mercato San Severino al:

- Foglio 17, mappale 269, sub.1, via Cristoforo Colombo, P.T- cat. A/4, cl.3, Consistenza vani 1,5, Sup. Cat. 45 mq R.C. Euro 40,28 intestato a "OMISSIS" nata a AGROPOLI il 08/02/1985, C.F. "OMISSIS", in Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Foglio 17, mappale 269, sub.2, via Cristoforo Colombo, P.1-P.2 cat. A/4, cl.3, Consistenza vani 1,5, Sup. Cat. 41 mq R.C. Euro 40,28 intestato a "OMISSIS" nata a AGROPOLI il 08/02/1985, C.F. "OMISSIS", in Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Foglio 17, mappale 1476, via Cristoforo Colombo, SNC P.T- cat. C/6, cl.10, Consistenza 48 mq, Sup. Cat. 69 mq, R.C. Euro 71,89 intestato a "OMISSIS" nata a AGROPOLI il 08/02/1985, C.F. "OMISSIS", in Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Foglio 17, mappale 1521, via Cristoforo Colombo, SNC P.T- cat. C/6, cl.10, Consistenza 2 mq, Sup. Cat. 3 mq, R.C. Euro 3,00 intestato a "OMISSIS" nata a AGROPOLI il 08/02/1985, C.F. "OMISSIS", in Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- i dati catastali della p.lla 269 nel pignoramento NON COINCIDONO CON QUELLI ATTUALI;

- i dati catastali di cui all'atto di compravendita del debitore (primo atto anteriore al ventennio) NON COINCIDONO CON QUELLI ATTUALI;

- 4) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e

*quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Dal confronto tra la scheda catastale, la visura storica catastale, il sopralluogo effettuato ed i grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Ufficio S.U.E di Mercato San Severino (SA) allegati, il sottoscritto ha riscontrato esserci delle **difformità**, così come già accennato al "punto B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI".

#### **DESCRIZIONE DELLE INCONGRUENZE RISCOstrate:**

Rispetto alle planimetrie risultanti dai grafici di progetto che sono parte integrante della SCIA n.123/12 del 2012, unico grafico esaustivo presente negli archivi comunali, dall'analisi del grafico attualmente risulta una diversa **distribuzione degli ambienti INTERNI**, realizzazione di un vano WC al piano sottotetto, realizzazione di un ulteriore corpo scala, **modifiche degli ambienti** e **diversa metratura** degli stessi ed infine un rifacimento totale del solaio di piano primo, realizzato ad una quota diversa, più bassa rispetto alla situazione originaria:

##### **1. P.Ila 269 SUB 1 PIANO TERRA:**

- a. L'ingresso non avviene dall'interno del corpo scala ma dall'esterno ove al posto di una finestra vi è un ingresso con portoncino di alluminio anodizzato/vetro;
- b. Risulta essere stata eliminata una porzione di muratura, determinando una comunicazione diretta con l'adiacente p.Ila 202 sub 15;
- c. Risulta essere stato rimodulato il vano bagno (allo stato di "rustico") insistente per la maggior consistenza nell' area confinante con altra U.I. che da acquisizione di visura catastale e scheda planimetrica è risultata coincidere con la PARTICELLA 202 sub 15, **DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**





## 2. P.la 269 SUB 2 PIANO PRIMO:

- a. Accedendo dalla scalinata si arriva ad un pianerottolo ove a DESTRA vi è il vano porta che dà accesso alla p.la 269 sub 2 ed a SINISTRA vi è un vano porta che dà accesso ad un'altra Unità Abitativa, che da acquisizione di visura catastale e scheda planimetrica è risultata coincidere con la PARTICELLA 202 sub 15, **DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**
- b. Si rileva un **abbassamento delle quote dei solai della p.la 269 sub 2 a piano primo e sottotetto** con sostituzione di solaio mediante realizzazione di **nuovo solaio** latero-cementizio, il tutto anche visibile dall'esterno.
- c. **Si rileva la realizzazione di un corpo scala in c.a. che serve il sottotetto** divenuto quindi accessibile dal piano inferiore.
- d. Risulta essere stato realizzato un nuovo VANO WC;





- e. Dai grafici allegati alla SCIA n.123/12 prot. n.21840/2012, rilasciata il 26/07/2012 per autorizzare "LAVORI DI RIPARAZIONE E SOSTITUZIONE DI GROSSA E PICCOLA ORDITURA CON SOSTITUZIONE DI MANTO DI COPERTURA" si evince infatti che le lavorazioni interessano entrambe le particelle 269 e 202, ove risultano essere identificati come un'unica abitazione.

3. **P.la 269 SUB 2 PIANO 2 (PIANO SOTTOTETTO):**

- a. Risulta essere un vano sottotetto, diversamente da quanto risulta al Catasto e nei grafici della SCIA n.21840/2012 ove tale piano era solo una "SOFFITTA" senza alcun accesso;
- b. Risulta essere accessibile dal piano primo posto a piano inferiore attraverso una scala in c.a adiacente al muro Nord;
- c. L'altezza interna è di circa 4,40 m su lato nord e circa 1,60 m sul lato sud.
- d. Risulta fruibile una porzione di area dell'adiacente p.la 202 sub 15 (stessa ditta);
- e. Risulta realizzato un vano bagno;





- f. La scala esterna che ab origine serviva anche da accesso al Piano Primo della p.lla 202 sub 15 non staggita ma di piena proprietà "OMISSIS", all'atto del sopralluogo risulta essere di sola servitù di una altra ditta, in quanto è stata chiuso il vano di accesso posto al piano superiore, è stato realizzato un muretto ed un cancello chiuso, ragion per cui, per accedere alla p.lla 269 sub 2 (piano primo e sottotetto) è stato praticato il succitato vano porta:

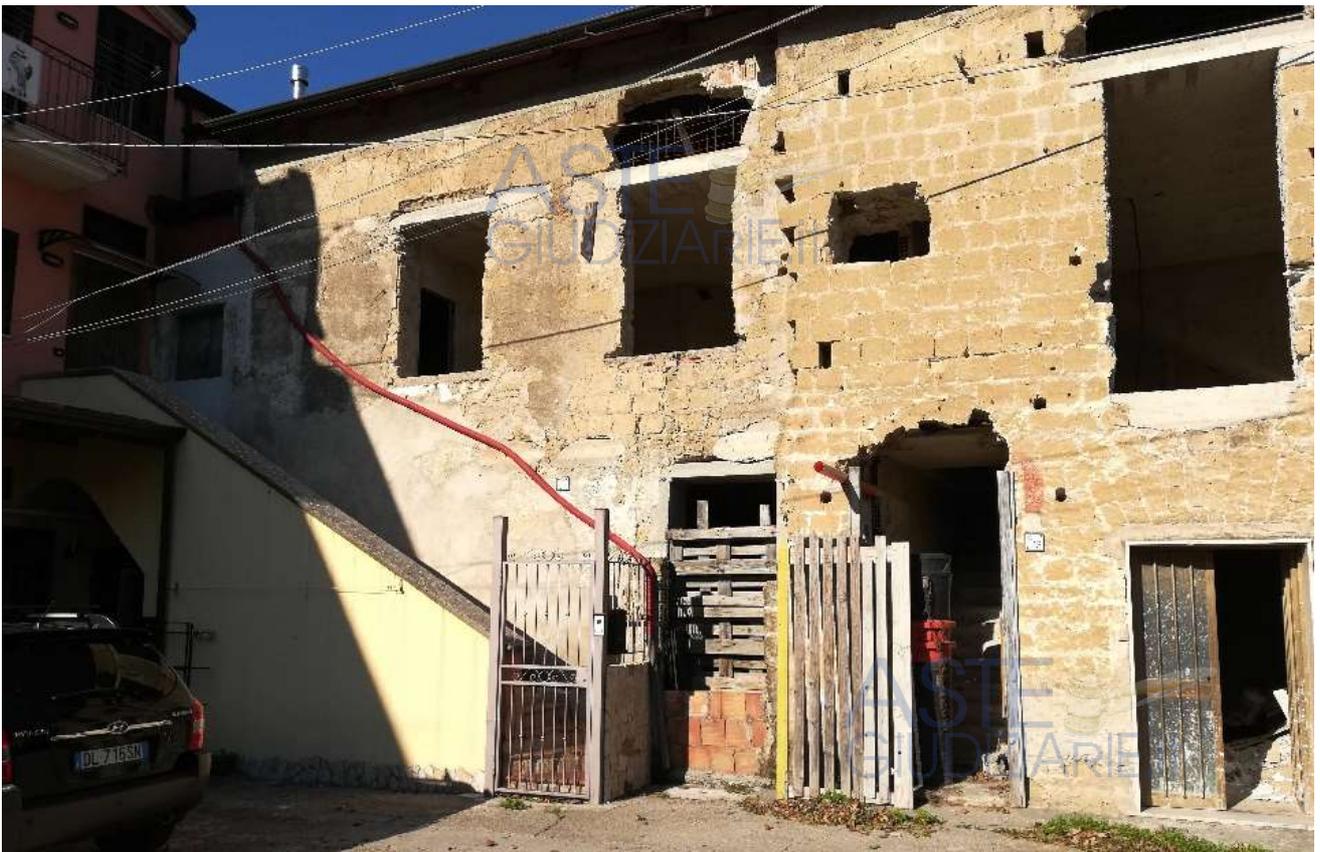




Foto dell'accesso inibito alla p.lla 202 sub 15 non pignorata

- g. La p.lla 202, nei suoi ex identificativi catastali "p.lla 202 sub 1" risulta **SOPPRESSA** per divisione del 29/06/2012 prot. SA0349888 in atti dal 29/06/2012 (n.29542/2012), avendo originato 2 unità immobiliari: la p.lla 202 sub 15 Piano T, 1° e 2° in piena proprietà "OMISSIS" interessata dai succitati lavori autorizzati dalla SCIA, e la p.lla 202 sub 16 P.T., in piena proprietà "OMISSIS", estranea quindi alle lavorazioni.
- h. La SCIA n.517/2014 reperita presso gli uffici comunali sportello SUE, avente come oggetto "Sanatoria per avvenuto frazionamento senza opere di unità immobiliari urbane" (prot. n.31913 del 14/12/2014), dall'analisi degli elaborati, non risulta essere inerente le p.lle staggite, ma fu richiesta esclusivamente per giustificare la divisione della U.I. 202 sub 1 in p.lla 202 sub 15 PT, P1 e sottotetto in proprietà "OMISSIS", e p.lla 202 sub 16 Piano T venduta a "OMISSIS".

#### **P.LLA 1476: LOCALE DEPOSITO**

- a. Risulta essere stata realizzati dei divisori interni stato di rustico in mattoni forati e risultano essere stato rimpicciolito il vano di accesso garage e praticate altre aperture finestrate. Tutte le lavorazioni effettuate attualmente versano in "stato di rustico".
- b. Porzione della corte interna risulta consistere nella rampa di accesso al locale, mentre la restante area consiste in un area incolta adibita anche a stoccaggio di materiali edili.
- L'altezza interna è di circa 2,40 m.
  - **La Superficie Lorda della corte annessa risulta di circa 196,00 mq;**





**P.LLA 1521: PORZIONE DI LOCALE DEPOSITO**

- a. Trattasi del lato Nord della succitata p.lla 1476, di cui è parte integrante.
- b. La Superficie Lorda risulta essere di circa mq. 3,15;

**IN SINTESI IL LOCALE GARAGE RISULTA ESSERE la somma delle due particelle così come pignorate, e RISULTA AVERE UNA SUPERFICIE LORDA TOTALE DI CIRCA 63,25 mq.**



**- PUNTO C -  
STATO DI POSSESSO**

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziandone se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Gli immobili tutti, al momento dell'accesso del sottoscritto, così come descritto al punto precedente, risultavano **LIBERI DA PERSONE E COSE**, ed **OCCUPATI DA MATERIALI DI SCARTO DI LAVORAZIONI EDILI**.

Si relaziona che il debitore esecutato si è reso sempre irreperibile come descritto nei verbali di accesso.

(Allegato n.7 - Verbali di accesso congiunto)

(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

L'immobile in oggetto non risulta essere il luogo di residenza del debitore esecutato o del proprio nucleo familiare né per esso risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione.

Da un indagine presso gli Uffici Anagrafe attualmente la debitrice esecutata risulta risiedere nel comune di "OMISSIS" (SA) in località "OMISSIS".

Le notizie così riportate sono state acquisite presso l'ufficio Anagrafe di Pellicano (SA).

(Allegato n.6 - Certificato di Residenza Storico Anagrafico)

- 3) Determini il valore locativo del bene:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il valore locativo dei beni staggiti non può essere determinato in quanto nello stato attuale è in stato di rustico/in completamento, per cui non risultando essere abitabile, si omette tale valutazione.

(Allegato n.12 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare- Tabella Coeff. di Differenziazione)

- PUNTO D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincolo ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e le tasse di cancellazione: nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa, portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

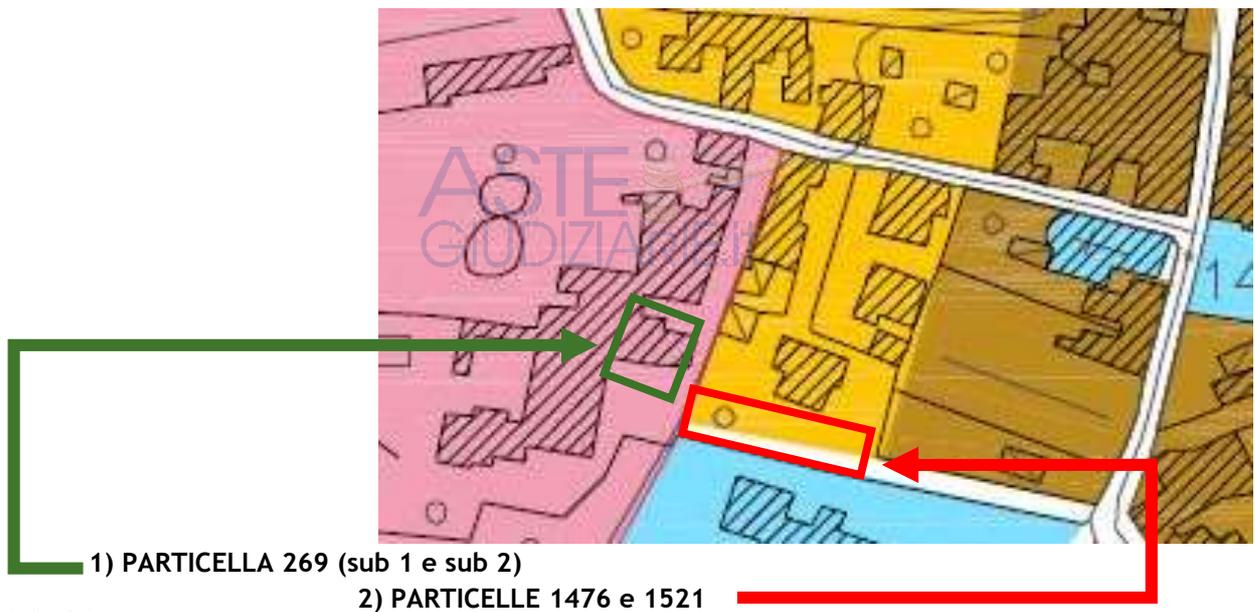
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive o attive.

La situazione cartografica in cui ricadono i beni staggiti come evidenziato dallo stralcio del P.U.C. è la seguente:

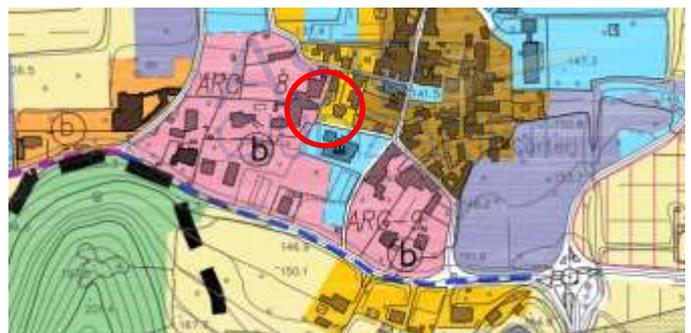
- 1) **P.IIa 269 = AMBITI URBANI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO TIPO B:**  
Gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.
- 2) **P.IIe 1521 e 1476 = AMBITI URBANI CONSOLIDATI TIPO A:** ambiti da mantenere complessivamente nella attuale conformazione e nei quali sono ammessi esclusivamente interventi di integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale.

**Secondo le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE all' Art. 11 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI:**

Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati prevalentemente da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologia non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.



- SISTEMI NATURALI E RURALE
- AMBITI CILINDRICI DI TUTELA NATURALE
  - AMBITI AGRICOLI PESCICOLARI E DI PISCINA
  - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI
- SISTEMI INSIEDIMENTI
- AMBITI DI RECUPERO
  - AMBITI URBANI CONSOLIDATI
    - TIPO A
    - TIPO B
  - INSIEMI PRESENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE
  - AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO
    - TIPO A
    - TIPO B
  - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PAESAGGICA



STRALCIO DI TAVOLA PRG VIGENTE (IN ROSSO L'AREA OVE INSISTONO I BENI IN OGGETTO)

Negli Ambiti urbani consolidati il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:  
- i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;

- il carattere funzionale complesso.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;

- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;

- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

In particolare il PUC per gli Ambiti urbani consolidati, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano), di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruc.

Per gli Ambiti urbani consolidati il PUC individua e disciplina distintamente:

TIPO A. gli ambiti da mantenere complessivamente nella attuale conformazione e nei quali sono ammessi esclusivamente interventi di integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale;

TIPO B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api in rapporto ai diversi tessuti:

- lotto minimo 600 mq;

- fronte minimo del lotto su strada 25 ml;

- I.F. non superiore a 0,5 mc/mq;

- H.M. non superiore a ml 7;

- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati - in aggiunta alle infrastrutture viarie - ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.

**Secondo le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**Art. 12 - AMBITI DI RIASETTO E COMPLETAMENTO URBANO:**

1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature e servizi ad esse connessi.

3. Per gli Ambiti di riassetto e completamento urbano il PUC individua e disciplina distintamente:

A. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale;

B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.

4. Gli interventi di nuova edificazione negli Ambiti di riassetto e completamento di tipo A sono consentiti - per iniziativa dell'Amministrazione Comunale o per iniziativa dei proprietari interessati riuniti in comparto - previa formazione di piani urbanistici attuativi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri da specificare ulteriormente all'interno degli Api -dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc - in rapporto ai diversi tessuti:

- Ut < 0,7 mq/mq;

- H.M. < ml 10,70;

- Sur=2/3 Sut;
  - spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati - in aggiunta alle infrastrutture viarie - ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.
5. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono comunque ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (e a parità di superficie utile nel caso di riuso di edifici industriali), di variazione della destinazione d'uso, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruc.
6. Negli Ambiti di riassetto e completamento di tipo A sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
  - esercizi commerciali (al dettaglio);
  - pubblici esercizi;
  - attività terziarie;
  - attività ricettive;
  - artigianato di servizio alla famiglia.
7. La progettazione degli Ambiti di riassetto e completamento di tipo A, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:
- la riorganizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
  - la localizzazione degli edifici residenziali (da realizzare ex novo o da ricostruire) dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
  - il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie interessate dall'intervento di riassetto e riqualificazione.
8. Gli interventi di nuova edificazione negli Ambiti di riassetto e completamento di tipo B sono consentiti per iniziativa del singolo proprietario - o dei proprietari interessati riuniti in comparto - previa formazione di piani urbanistici attuativi, della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade (anche di progetto) aperte al pubblico transito o linee di confine dell'ambito, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api- dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc- in rapporto ai diversi tessuti:
- lotto minimo 600 mq;
  - fronte minimo del lotto su strada 25 ml;
  - I.F. non superiore a 0,7 mc/mq;
  - H.M. non superiore a ml 7;
  - spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati - in aggiunta alle infrastrutture viarie - ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.
9. Negli Ambiti di riassetto e completamento di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
  - esercizi commerciali;
  - pubblici esercizi;
  - attività terziarie;
  - attività ricettive;
  - artigianato di servizio alla famiglia.
10. Per ciascun Ambito di riassetto e completamento, in coerenza con quanto stabilito dalle presenti Norme ai commi precedenti, RUEC e Api in particolare definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- l'articolazione dell'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
- la riorganizzazione dell'impianto urbanistico, in particolare della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
- i parametri edilizi specifici in coerenza con quelli definiti dal PUC;
- le destinazioni d'uso specifiche in coerenza con quelle previste dal PUC;
- le modalità di cessione al Comune degli spazi pubblici e di uso pubblico e/o le eventuali possibilità di monetizzazione.

11. In tutti gli Ambiti di riassetto e completamento per gli edifici residenziali costituiti dal solo piano terra, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti, sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.

12. In ogni caso, gli interventi ammessi al comma 10 possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
- nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento non superiore a due unità immobiliari aggiuntive.

Dall'analisi cartografica delle tavole del PRG vigente l'area ove insistono i beni staggiti non risultano ricadere in aree soggette ad alcun vincolo Idrogeologico, storico-artistico, architettonico, paesaggistico, archeologico o vincolo urbanistico.



Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, si relaziona che NON ESSENDO COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO, non esistono né vincoli né oneri di natura condominiale.

- PUNTO E -

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

- 1) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o

concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella in catasto;
- accerti se siano costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942).

In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- Le P.lle 1476 e 1521 sono state edificate con Denuncia di Inizio lavori prot. n.10385 del 16/05/2000.
- Le p.lle 269 sub 1 e 269 sub 2, per quanto concerne la costruzione originaria e le successive variazioni intervenute, non sono conformi alle autorizzazioni amministrative rilasciate in quanto, rispetto alle planimetrie allegate ai grafici della SCIA n.21840/2012, attualmente risultano in essere state effettuate ulteriori lavorazioni non autorizzate;
- Dagli accessi agli atti comunali non è risultata essere agli atti alcuna dichiarazione di agibilità;
- La destinazione d'uso dei beni è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, in quanto le p.lle 269 sub 1 e sub 2 ricadono in "AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO" TIPO B e le p.lle 1476 e 1521 sono ricadenti in "AMBITI URBANI CONSOLIDATI" TIPO A;
- La destinazione d'uso dei beni è compatibile con la classificazione presente in Catasto;
- I fabbricati ove insistono i beni staggiti p.lle 269 sub 1 e sub 2 risultano edificati prima del 01/09/1967;
- Le aree ove insistono i beni staggiti non sono sottoposte ad alcun vincolo;

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al decreto Legislativo 42704 e s.m.i, precisi inoltre se l'illecito è sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380701, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D. P.R. 380/01 come prorogati con D. L. 30 settembre 2003, n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

**Dall'analisi delle autorizzazioni succitate si evince una difformità sia urbanistica:**

- A) Il bene staggito p.lle 269 sub 1 e sub 2, da indagine presso Ufficio S.U.E. del Comune di Mercato San Severino (SA), si presume edificato prima del 1967 in quanto in sede di accesso agli atti presso Ufficio SUE del Comune di Mercato San Severino, non è stato rinvenuto alcun titolo edificatorio inerente i beni staggiti. Di quanto sopra esposto si trova menzione anche nell' ATTO DI COMPRAVENDITA per "OMISSIS" del 22/06/2011 rep. n.266, trascritto a Salerno il 23/06/2011 ai nn. 24677/18488. E' agli atti dell'Ufficio S.U.E. invece, un'autorizzazione rilasciata dal Comune di Mercato San Severino per una SCIA n.21840 del 26.07.2012 "LAVORI DI RIPARAZIONE E SOSTITUZIONE DI GROSSA E PICCOLA ORDITURA CON SOSTITUZIONE DI MANTO DI COPERTURA" per gli immobili inerenti le p.lle 269 e 202: dai grafici allegati si evince infatti che le lavorazioni interessano entrambe le particelle, ove risultano essere identificati come un'unica abitazione.

B) I beni p.lla 1476 e p.lla 1521 risultano edificati in virtù di Denuncia di Inizio Lavori presentata al Comune di Mercato San Severino ai sensi dell'art.4 della L.493/93, come sostituito dall'art.2 comma 69 della L.662/96, come mod. da art. 11 del D.L.67/97, convertito in L.135/97, con prot. n.10385 del 16/05/2000. Di quanto sopra esposto si trova menzione anche nel succitato ATTO DI COMPRAVENDITA. E' infatti agli atti dell'Ufficio S.U.E.:

- 1) D.I.A (Denuncia di Inizio Lavori) prot. n.10385 del 16/05/2000 presentata al Comune di Mercato San Severino ai sensi dell'art.4 della L.493/93, come sostituito dall'art.2 comma 69 della L.662/96, come mod. da art. 11 del D.L.67/97, convertito in L.135/97, per la **“realizzazione di un parcheggio interrato di pertinenza di fabbricato per civile abitazione, muretto di contenimento e recinzione”** su area di terreno in Catasto al Foglio 17 mappale 145 (da cui scaturiscono l'attuale p.lla 1476 e p.lla 1521) in ditta “OMISSIS”, ossia il precedente proprietario: In tale D.I.A. il locale garage di progetto aveva una forma rettangolare di 11,00 m x 4,70 m;
- 2) Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002 per **“variazione della sagoma dell'edificio per evitare l'eliminazione dell'esistente pozzo”, “rifacimento dell'accesso al lotto” ed “apertura di luci per areazione e illuminazione del locale box”**:  
In tale D.I.A. il tecnico relaziona che nell' area di progetto dell'ipotizzato locale garage, **in realtà insisteva un “pozzo”, precisamente nell' angolo nord (Allegato n.10 Grafici)** per cui fu modificata la sagoma del locale garage conformandola al pozzo esistente;
- 3) Variante in corso d'opera alla D.I.A prot. n. 15731 del 28/06/2002 per modifica della quota di estradosso che viene determinata a quota + 2,00 m.

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Comunale SUE, l'area ove fu richiesta autorizzazione per la realizzazione del garage interrato (DIA prot. n.10385 del 16/05/2000), era censita in Catasto Terreni al Fg. 17 mappale 145. Nei grafici allegati ad essa risulta essere indicata la presenza un pozzo, anche da quanto si evince dalle relazioni del tecnico.

La presenza di tale pozzo fu verificata dal sottoscritto CTU nei sopralluoghi ai beni staggiti e si riscontrava che tale pozzo risultava essere un volume non accessibile, prospiciente la corte comune ed adiacente il corpo di fabbrica del locale garage.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A destra foto dall'alto con vista del locale garage staggito (p.lla 1476 e 1521) con adiacente il volume del pozzo (Manufatto con copertura a volta). A sinistra il pozzo visto dall'aia comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A sinistra il pozzo visto dall'area comune, adiacente il muro del locale garage p.lla 1476 e 1521.

Da rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, si è rilevato che:

- Il pozzo esistente viene approssimato ad un poligono irregolare di circa 1,00 m x 1,50 m.

- **Per la P.lla 1476:**

Dalla misurazione interna degli ambienti risulta che locale garage è internamente un quadrilatero di 4,70 m x 11,00 m, e quindi **COINCIDENTE** con le misurazioni descritte nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate dal Comune (D.I.A prot. n.10385 del 16/05/2000, Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002, D.I.A prot. n. 15731 del 28/06/2002 (Figura 1);

La misurazione interna della larghezza del lato a confine con la corte comune risulta, allo stato attuale, di circa 3,40 m e quindi la sagoma interna **corrisponde** alla misurazione descritta nei grafici allegati alla Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002 (Figura 2);

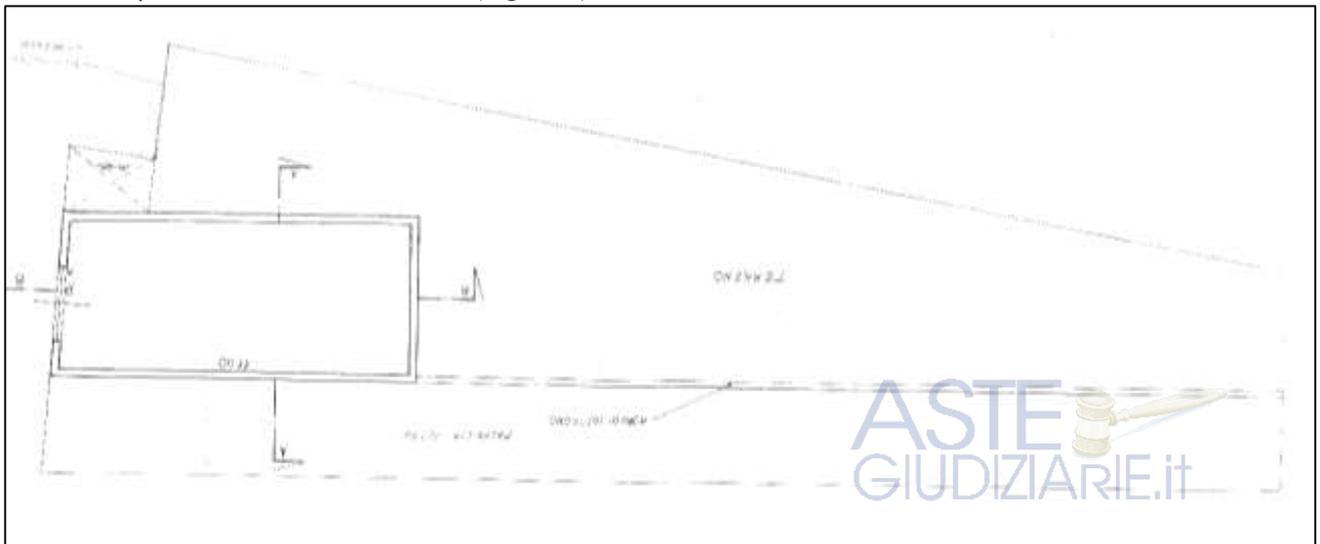


Figura 1: Estratto da Grafici D.I.A n.10385 del 16/05/2000

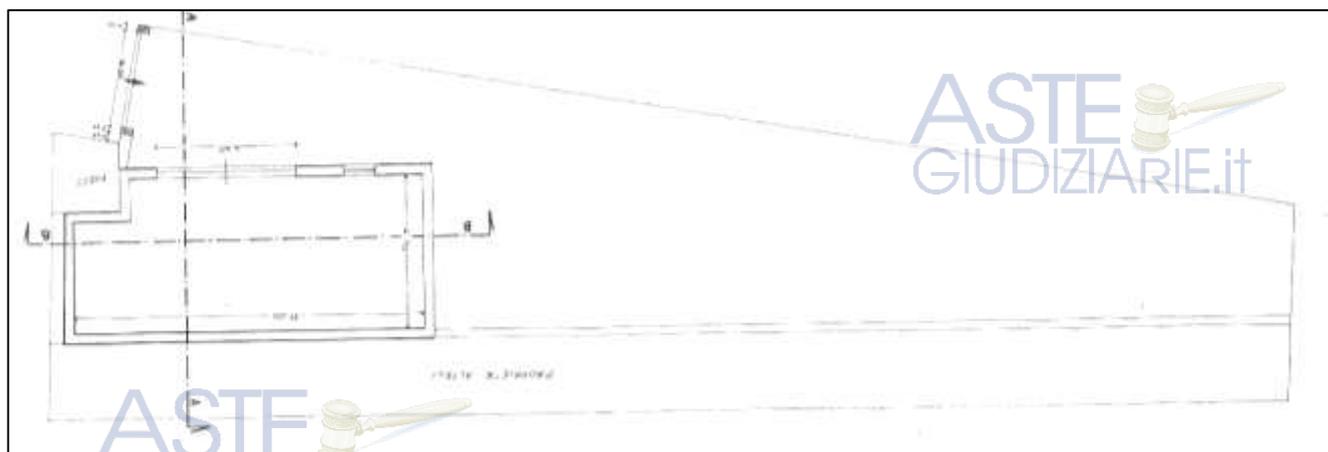


Figura 2: Estratto da Grafici in Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002

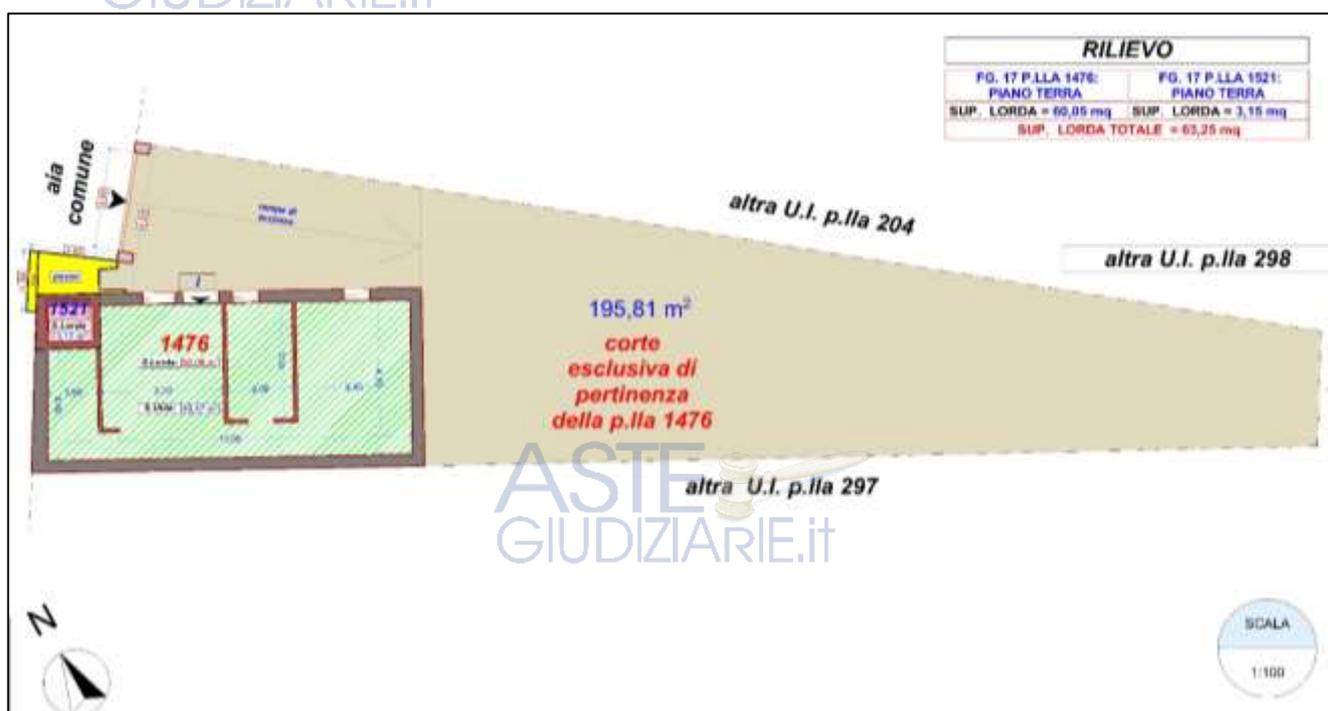


Figura 3: Estratto da Grafici del Rilevo metrico dello stato attuale

- Le tramezzature interne, le aperture e rimodulazione dei vani porta e finestre non risultano agli atti delle autorizzazioni concesse, per cui sono da ritenersi realizzate in difformità al titolo edificatorio.

**Per la P.lla 1521:**

Non risultando fisicamente ispezionabile in fase di sopralluogo, essendo assimilata ormai al manufatto pozzo, la superficie viene determinata graficamente quale sottrazione della porzione di angolo mancante alla p.lla 1476, assumendo per essa la Superficie Lorda di circa 3,15 mq (Figura 3).

(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

(Allegato n.10 - Grafici)

(Allegato n.11 - Atti U.T.C. Sportello Unico Edilizia)

(Allegato n.13 - Verifica Conformità Urbanistica)

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- Nel caso di immobili abusivi suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
- verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e le loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Si relaziona che è necessario REGOLARIZZARE la conformità urbanistica e catastale delle opere realizzate e rilevate allo stato attuale.

Riguardo la sanabilità delle opere realizzate in assenza di titolo, il fabbricato cui appartengono i sopra descritti beni staggiti, secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Mercato San Severino, insiste nella zona "AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO".

Tale ambito è così regolamentato nelle NTA all'Art. 11: " il PUC per gli Ambiti urbani consolidati, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano), di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Rucc."

#### A) Per la P.lla 269 SUB 1 PIANO TERRA:

- Ripristino dell'accesso dall'interno del vano scala principale realizzando il vano porta d'accesso a piano terra;
- Trasformazione del vano porta nel prospetto principale sull'aia comune in vano finestra;
- Ripristino della divisione fisica tra la p.lla 269 sub 1 e p.lla 202 sub 15 attraverso la realizzazione di un muro divisorio.
- Rimodulazione del locale wc realizzato a ridosso della p.lla 269 sub 15;

#### B) Per la P.lla 269 SUB 2 PIANO PRIMO:

- Ripristino della DIVISIONE FISICA tra p.lla 202 sub 15 al Piano 1° non pignorata con la p.lla 269 sub 2 Piano 1° pignorata, attraverso la CHIUSURA del vano porta che allo stato attuale funge da accesso alla p.lla 202 sub 15 non pignorata;

#### C) P.lla 269 SUB 2 SOTTOTETTO:

E' necessario REGOLARIZZARE la situazione urbanistica e catastale delle opere realizzate e rilevate allo stato attuale: la sostituzione del solaio di calpestio di questo piano ha determinato un abbassamento della quota di calpestio dell'ambiente divenuto "locale abitabile" a tutti gli effetti, trattandosi all'attualità di un sottotetto raggiungibile dalla scala interna realizzata e non più una soffitta non praticabile come identificato in scheda catastale.



Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio sopra descritte, trattandosi di opere ammesse dalla norma succitata, possono essere sanate:

**PER REGOLARIZZARE LE OPERE DESCRITTE AL PUNTO A) e B):**

- 1) Domanda di C.I.L.A. in Sanatoria per RIPRISTINO del CONFINE tra le U.I. p.lla 202 sub 15 ed U.I. p.lla 269 sub 1 e sub 2 attraverso la realizzazione di muro di confine a piano terra, rimodulazione di vano wc a piano terra, chiusura del vano porta di accesso alla U.I. p.lla 202 sub 15 a piano primo;

**PER REGOLARIZZARE LE OPERE DESCRITTE AL PUNTO C):**

- 2) Permesso di Costruire in SANATORIA per Ristrutturazione Edilizia per le opere assentite dalle N.T.A. all'art.11 causa traslazione delle quote d'imposta dei solai;
- 3) Permesso di Costruire in SANATORIA per Ristrutturazione Edilizia per cambio di destinazione d'uso del sottotetto come da L.15/2000;
- 4) DENUNCIA DI LAVORI PER AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA (art.2 L.R. 7/1/83 n.9 s.m.i., artt.93 e 65 D.P.R 6/6/2001 n. 380 - art. 17 L. 2/2/1974 n. 64, art.4 L. 5/11/1971 n. 1086);
- 5) Deposito al Genio Civile in Sanatoria di Prove d caratterizzazione dei materiali, prove di carotaggio sui solai latero-cementizi e prove con martinetto idraulico sulle murature portanti;
- 6) Progetto Architettonico, Progetto Strutturale e Collaudo Strutturale;

La verifica sismica e le suddette autorizzazioni vista la continuità dei solai si presuppone essere eseguita sull'intero fabbricato.

Se la Verifica sismica non rispettasse la normativa vigente, si dovrà procedere ad interventi di adeguamento strutturale, il cui costo al momento non è possibile stabilire.

I costi necessari per presentazione delle suddette autorizzazioni IN SANATORIA, comprensivo di regolarizzazione catastale ed escluse le spese tecniche, sono stimabili in € **18.000,00**.

**D) P.lla 1476 (LOCALE GARAGE) e P.lla 1521 (PORZIONE DI LOCALE GARAGE):**

Le tramezzature interne, le finestrate effettuate e la rimodulazione del vano porta-garage non risultano agli atti dell'ultima autorizzazione concessa (Variante in corso d'opera alla D.I.A prot. n. 15731 del 28/06/2002), per cui sono da ritenersi realizzate in difformità al titolo edificatorio ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero la demolizione dei tramezzi interni, la chiusura di vani finestrati ed il ripristino della conformazione originale del vano porta-garage, il tutto comprensivo di regolarizzazione catastale ed escluse le spese tecniche, sono stimabili in € **2.000,00**.

**In sintesi:**

Il costo totale, necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale di tutti i beni staggiati, escluse le spese tecniche, è stimabile in € **20.000,00** da decurtare al prezzo di vendita.

(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9- Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

(Allegato n.10- Grafici)

(Allegato n.11- Atti U.T.C. Sportello Unico Edilizia)

(Allegato n.13 -Verifica conformità urbanistica)

Non esistono procedure di acquisizione al patrimonio comunale o trascrizioni /cancellazioni ex l.724/94.

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica dal terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod, ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

- Trattasi di U.I. censiti in Catasto Fabbricati.

(Allegato n.9 - Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

**- PUNTO F -****ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 1) *Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge*

agosto 2013 n.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- Le p.lle 1476 e 1521 trattandosi di depositi non rientrano nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica.
- Le p.lle 269 sub 1 e sub 2, trattandosi di fabbricato al rustico/in costruzione, ovvero privo di serramenti, rifiniture ed impianti tecnologici, essendo non abitabile in quanto in stato di completamento, non è possibile dotare le U.I. di Attestazione di Prestazione Energetica.

(Allegato n.8 - Documentazione fotografica)

(Allegato n.9- Visure Catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa)

(Allegato n.10 - Grafici)

- PUNTO G -  
FORMAZIONE DEI LOTTI

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

- Trattandosi di unità immobiliari costituita da un'abitazione ed un locale deposito è preferibile la vendita in un unico lotto;

2) *Dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c., dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

- Gli immobili p.lle 269 sub 1 e sub 2 che si sviluppano su più piani, costituiscono un'unica U.I. secondo la propria identificazione catastale, mentre gli immobili p.lle 1476 e 1521 risultano essere la somma di un unico manufatto adibito a locale garage/deposito e autorizzato come locale garage di pertinenza delle attuali U.I. p.lle 269 sub 1 e sub 2.
- Per una migliore appetibilità del compendio staggito, essendo tutti i beni situati nella stessa area, si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità risultando un LOTTO UNICO:

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE
<p><b>LOTTO UNICO</b></p> <p><b>U.I. Foglio 17</b></p> <p><b>Particella 269 sub 1</b> <b>Particella 269 sub 2</b> <b>Particella 1476</b> <b>Particella 1521</b></p>	<p>In N.C.E.U. del Comune di Mercato San Severino al Foglio 17, p.lle 269 sub 1 e sub 2, p.lle 1476, p.lle 1521 via Casa Leone snc, piano Terra - Piano 1, Piano 2.</p> <p>Così costituito:</p> <p><b>P.lle 269 sub 1, P.TERRA</b>, costituita da un vano di mq 22,60;</p> <p><b>P.lle 269 sub2, P.PRIMO</b>, costituita da un vano di mq 24,20 ed un bagno di 2,10 mq;</p> <p><b>P.lle 269 sub2, P. SOTOTTETTO</b> costituita da un vano di mq 28,30 ed un bagno di circa mq 2,25;</p> <p><b>P.lle 1476 P.TERRA</b>, (PERTINENZA ACCESSORIA) costituita da un locale deposito di Superficie Lorda di mq 60,05 ed una corte di mq 196,00;</p> <p><b>P.lle 1521 P.TERRA</b>, (PERTINENZA ACCESSORIA), costituita da una porzione dello stesso locale deposito di Sup. Lorda di mq 3,15;</p>

U.I.	SUPERFICIE CALPESTABILE (RESIDENZIALE)	Superficie non residenziale	Superficie Lorda (Vendita) TOTALE
p.lla 269 sub 1 P.T.	Vano = mq 22,60	/	<b>Mq 36,20</b>
p.lla 269 sub 2 Piano 1	Vano = mq 25,10 WC = mq 2,10	/	<b>Mq 44,10</b>
p.lla 269 sub 2 P. Sottotetto	Vano = mq 28,30 WC = mq 2,25	/	<b>Mq 49,50</b>
p.lla 1476 P.T.	/	Vano = mq 49,50 CORTE mq 196,00	<b>Mq 60,05</b>
p.lla 1521 P.T.	/	/	<b>Mq 3,15</b>

## - PUNTO H -

**VALORE DEL BENE E COSTI**

- 3) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima; Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1 relative a:*

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

## 1. VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO:

Il Criterio di **stima analitico-ricostruttiva** consiste nel risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando il valore di ricostruzione o di trasformazione dell'immobile. In estimo sono stati individuati diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, il cui grado di attendibilità varia in funzione delle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico, non è possibile adoperare solamente il criterio di stima sintetico-comparativa (che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri beni omogenei (aventi le stesse caratteristiche tipologiche), in quanto gli altri beni presenti sul mercato comparabili sono valutati in stato conservativo "NORMALE", mentre i beni staggiti versano in stato "IN COMPLETAMENTO".

Si determinerà quindi il valore attuale di mercato dell'immobile dalla media dei valori ottenuti dalle seguenti metodologie estimative:

- A) **stima del valore di trasformazione** pari alla differenza tra il valore a nuovo dedotti i costi di ristrutturazione necessari.

B) **stima sintetico-comparativa** sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

#### **CRITERI DI STIMA:**

##### **A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

Criterio di stima analitico-ricostruttiva del valore di trasformazione.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche della U.I. in oggetto, si ritiene che lo stato attuale dei beni staggiati richiede un preventivo intervento di ristrutturazione, per cui si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore del bene mediante il metodo del valore di trasformazione, consistente nel determinare il valore del cespite immobiliare quale quota parte del valore dei beni a trasformazione avvenuta.

Questo metodo di stima è particolarmente efficace quando il bene è costituito da aree edificabili, edifici da ristrutturare, opere non ultimate o complessi immobiliari dismessi.

##### **B) DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA:**

Criterio di stima analitico-ricostruttiva sintetico-comparativa:

Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Esso prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

##### **A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE PARI ALLA DIFFERENZA TRA IL VALORE A NUOVO DEDOTTI I COSTI DI RISTRUTTURAZIONE:**

###### **STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

#### **1.1 CONSISTENZA**

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre determinare la superficie reale dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di ottenere la superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

## 1.2 SUPERFICIE REALE

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- Superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- Superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

### a) Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

### b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (*balconi, terrazze, area scoperta a verde*), valgono:

- La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- La superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

### c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Il tutto è riassunto nelle seguente tabella:

## SUPERFICIE REALE:

### VANI PRINCIPALI:

PIANO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
P.TERRA	U.I. p.IIa 269 sub 1: 1 vano con 1 bagno	41,50
P.PRIMO	U.I. p.IIa 269 sub 2: 1 vano con 1 bagno	36,65
P.SOTTOTETTO	U.I. p.IIa 269 sub 2: 1 vano con 1 bagno	40,50
<b>TOTALE ≈</b>		<b>≈ 118,65</b>

### PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE:

PIANO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
	LOCALE DEPOSITO p.IIa 1476	60,05

P.TERRA	PORZIONE DI LOCALE DEPOSITO p.lla 1521	3,15
TOTALE ≈		≈63,20
<b>PERTINENZE:</b>		
PIANO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
P.TERRA	CORTE P.lla 1476	196,00
TOTALE ≈		≈196,00

### 1.3 SUPERFICIE COMMERCIALE (Slp):

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenti alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante i **coefficienti di omogeneizzazione**, indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, e dipendono dalla **destinazione d'uso dell'immobile**. Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, alle superficie accessorie, costituite dall'androne d'ingresso e cantina a piano terra, e i due locali di sgombero a ammezzato, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

#### Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- 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 metri quadrati 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, le percentuali di cui sopra sono pari alla metà, ossia:
- nella misura del **15%** della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del **5%** per la quota eccedente mq. 25

#### Pertinenze Accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- **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.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare in oggetto, le pertinenze esclusive accessorie sono il locali ubicati al piano piano terra adibiti a deposito (p.lla 1476 e p.lla 1521) e il sottotetto della P.lla 269 sub 2.

I valori delle **SUPERFICIE COMMERCIALI** secondo i coefficienti di omogeneizzazione suindicati, sono riassunti nella seguente tabella:

**SUPERFICIE COMMERCIALE (Slp):**

DESCRIZIONE	PIANO	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
p.lla 269 sub 1	TERRA	41,50	100%	41,50
p.lla 269 sub 2	PIANO PRIMO	36,65	100%	36,65
p.lla 269 sub 2	PIANO SOTTOTETTO	40,50	100%	40,50

<b>TOTALE</b>				<b>118,65</b>
---------------	--	--	--	---------------

ABITAZIONE: SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈

≈ **119,00**

DESCRIZIONE	PIANO	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PERTINENZE	DEPOSITO P.TERRA P.LLA 1476	60,05	25%	15,01
	DEPOSITO P.TERRA P.LLA 1521	3,15	25%	0,79
	CORTE annessa a P.LLA 1476 Non comunicante con i vani principali	196,00	25,00 al 15% 171,00 al 5%	3,75 8,55

<b>TOTALE</b>				<b>28,10</b>
---------------	--	--	--	--------------

PERTINENZE: SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈

≈ **28,00**

#### 1.4 VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO = VALORE AL NUOVO

CRITERIO	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valore di trasformazione</b></li> <li>• Cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio</li> </ul>

Il valore di mercato del bene, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})$$

Con: **V<sub>tr</sub>** = Valore di trasformazione

**V<sub>mp</sub>** = Valore di mercato post trasformazione

Il **V<sub>mp</sub>** rappresenta il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione: nel nostro caso il Valore di mercato dopo trasformazione è il valore a nuovo;

**K<sub>tr</sub>** = Costi di trasformazione

Sono i costi che dovranno essere sostenuti: nel nostro caso in essendo un edificio residenziale sono I COSTI DI RISTRUTTURAZIONE;

(Allegato n.14 - Criterio di Stima del valore di trasformazione)

Per la determinazione del **Vmp** = Valore di mercato dopo trasformazione, che in questo caso è analogo al valore a nuovo, si fa riferimento ai **valori di mercato** desunti dalla banca dati **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali, sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni, per immobili che si trovano in uno stato di conservazione "normale".

**1.5 VALORE DI MERCATO UNITARIO**

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro, successivamente corretto mediante i coefficienti di differenziazione, i quali tengono conto delle incidenze estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima (*calcolate rispetto all'ordinarietà*).

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di Mercato San Severino ed in particolare alla fascia suburbana ZONA B2 in località Curteri, dove è ubicato l'immobile, il valore di mercato unitario di abitazioni di tipo civile in condizioni normali di conservazione e manutenzione viene determinato dalla seguente tabella:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO  
 Comune: MERCATO SAN SEVERINO  
 Fascia/zona: Centrale/VIA CURTERI, VIA MARCELLO, VIA V. ALFANO, V. COLLINA LICINELLA, V. VALLE CORVINA  
 Codice di zona: B2  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300	L	2,9	4	L
Autorimesse	NORMALE	305	440	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	380	570	L	1,6	2,4	L



Quotazioni OMI risultati 1/2020

Si prendono quindi come riferimento i valori relativi ad abitazioni civili e box , di cui alla tabella sopra riportata:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq)	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Abitazioni tipo economico	NORMALE	880	1300	2,90	4,00

La tabella Quotazioni OMI 1/2020 di cui sopra, riportata in allegato alla presente relazione individua le quotazioni per tipologia e zona in cui è ubicato l'immobile, individuando un **range** entro cui può variare il valore normale unitario (*minimo e massimo*); partendo da tali quotazioni riferiti alla macro zona, è possibile determinare un valore più preciso sulla base di coefficienti di merito che prendono in considerazione elementi di maggiore dettaglio dell'immobile stesso (*taglio della superficie, livello di piano, categoria catastale*), il tutto secondo quanto indicato dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

(Allegato n.12 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare- Tabella Coeff. di Differenziazione)

#### COEFFICIENTE DI SUPERFICIE E DI PIANO

Per edifici di tipo residenziale, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore Normale Unitario V.N.U.} = \text{Valore OMI min.} + K * (\text{Valore OMI max.} - \text{Valore OMI min.})$$

dove **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito,  $K_1$  (*taglio superficie*) e  $K_2$  (*livello di piano*), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$$

$K_1$ ( <i>taglio superficie</i> )	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50
oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

$K_2$ ( <i>livello di piano</i> )	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40
piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

dove:

Nel caso specifico, si ottengono i seguenti valori:

Nel caso specifico

$$K_1 = 0,30$$

$$K_2 \text{ (media dei 3 livelli)} = (0,40+0,20+ 0,80/3) = 0,47$$

Formula:

$$K = (0,3 + 3* 0,47) / 4 = 0,425$$



Per cui applicando la formula:

$$V.N.U. = \text{Valore OMI min.} + K* (\text{Valore OMI max.} - \text{Valore OMI min.})$$

Nel nostro caso specifico:



$$V.N.U. = 880 + 0,425*(1300 - 880) = 1058,50$$

IN SINTESI:

**VALORE NORMALE UNITARIO (V.N.U.) = 1.058,50 €/mq**

### COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE

In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo di adeguamento catastale. In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La seguente tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: ÷1,20 anziché x 1,20).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

Nella fattispecie poichè la Categoria catastale degli immobili staggiti è A/4 (Abitazioni di tipo popolare), mentre la Quotazione OMI presente è relativa ad Abitazioni di tipo economico A/3, per stabilire il valore normale unitario (V.N.U.) degli immobili in esame è necessario applicare al valore precedentemente assunto il coefficiente correttivo per il caso in oggetto, ossia:

**VALORE NORMALE UNITARIO** precedentemente assunto ÷ 1,05.

Per cui:

Per cui avremo che il **Valore Normale di Mercato (V.N.U.) adeguato alla categoria A/4** sarà pari a:

$$1058,50 \div 1,05 = \text{V.N.U.} = 1.008,10 \text{ €/mq}$$

In cifra tonda si stabilisce il **VALORE NORMALE UNITARIO (V.N.U.)=1.008,00 €/mq.**

**IN SINTESI:**

**ABITAZIONE: Valore Normale Unitario (V.N.U.) = 1008,00 €/mq.**

1.6 **Vmp** (VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE = valore di mercato del bene trasformato analogo al valore a nuovo).

La SUPERFICIE COMMERCIALE (Slp) risulta determinata in precedenza secondo i coefficienti di omogeneizzazione, per cui avremo che **Vmp** sarà:

€/mq 1008,00 (VNU) \* mq. 147,00 (Slp) = 148176,00

**Vmp = € 148.000,00 (CENTOQUARANTOTTOMLA/00).**

1.7 **Ktr** (COSTO DI TRASFORMAZIONE):

In ambito strutturale, tutte le opere strutturali sono state realizzate:

- Sostituzione di tetto;
- Realizzazione dei nuovi solai latero-cementizi;
- Realizzazione di nuove scale in c.a.;

Nella fattispecie, premesso che ogni tipo di intervento edilizio è comprensivo di opere di demolizione, trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le opere provvisorie e propedeutiche di cantiere, le opere di finitura che sono state parzialmente eseguite e da completare, necessitano di lavorazioni da eseguire, che consistono essenzialmente in:

- Fornitura e posa in opera di intonaco esterno;
- Fornitura e posa in opera di intonaco di finitura interno,
- Fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti,
- Fornitura e posa in opera di porta d'ingresso e porte interne;
- Fornitura e posa in opera di serramenti esterni;
- Fornitura e posa in opera di impianto elettrico, termico, idrico-sanitario;
- Fornitura e posa in opera di impianti elettrici speciali (imp. citofonico, TV, etc.);
- Fornitura e posa in opera di elementi radianti e caldaia;

A tal fine, per una previsione di massima della spesa necessaria onde effettuare le suddette lavorazioni, trattandosi di ristrutturazione edilizia e risanamento strutturale, è imprescindibile non elaborare un progetto esecutivo con allegato computo metrico minuzioso e dettagliato di tutte le opere a realizzarsi strutturali e non, integrato da elaborati di verifica strutturale dell'effettivo stato di conservazione degli elementi strutturali con saggi, indagini invasive e non e prove di carico specifiche, volte ad acquisire tutti i dati e le valutazioni tecniche specializzate mirate ad una efficace e duratura realizzazione di un intervento edilizio.

In questa fase di valutazione e di stima quindi, dovendo procedere alla mera stima dei costi di ristrutturazione necessari adoperando un valore espresso in €/mq, sono state adoperate le pubblicazioni

specializzate, ove sono state rinvenute delle analisi dei prezzi formulate da organismi specializzati del settore (Prezzi Tipologie Edilizie - TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI - 2019) ed il PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA edizione 2014, debitamente aggiornati e comparati all'intervento da effettuarsi sul fabbricato in oggetto. Dall'analisi delle tabelle delle due pubblicazioni, si è desunto che nelle schede del PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA, edito dalla Camera di commercio di Napoli nel 2014, I COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI analoghi sono stimati in maniera forfettaria in € **1.122,00**, raggruppando le categorie di lavoro senza una diversificazione per età dell'edificio e tipo di intervento:

Tabella Riassuntiva dei Costi e Percentuali d'Incidenza			
Cod.	Descrizione Opere	Costo in €	%
01	Demolizioni e trasporto a rifiuto	25 057,00	6,91%
02	Risanamento strutturale	58 933,00	16,25%
03	Partizioni interne	15 019,00	4,14%
04	Isolamenti e impermeabilizzazioni	27 167,00	7,49%
05	Pavimenti e rivestimenti	34 348,00	9,47%
06	Intonaci	68 665,00	18,94%
07	Tinteggiature	19 117,00	5,27%
08	Serramenti esterni	56 916,00	15,70%
09	Serramenti interni	8 535,00	2,35%
10	Opere provvisoriale	3 547,00	0,98%
11	Impianto idrico sanitario	10 762,00	2,97%
12	Impianto elettrico	10 288,00	2,84%
13	Impianto termico	24 244,00	6,69%
<b>COSTO TOTALE</b>		<b>362 598,00</b>	<b>100,00%</b>
Costi Parametrizzati			
Costo €/m <sup>2</sup>		Costo €/m <sup>3</sup>	
1.122,00 euro		390,00 euro	

Fonte: PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA edizione 2014

Nella "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI - 2019" dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto, vengono invece dettagliatamente stimati i COSTI DI RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI per categoria di lavoro, epoca di costruzione e tipo di intervento, per cui, dovendo esaminare un intervento complesso come quello in esame, si ritiene opportuno adoperare per la stima dei costi di trasformazione la suddetta TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI - 2019 - voce RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI:

CATEGORIA DI LAVORO .....	€ /mc. vuoto x pieno....	€ /mq. sup.utile(§)
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....	.....	.....407,00.....
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....	.....	.....827,00.....
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....	.....	.....1.193,00.....
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960 .....	.....	.....497,00.....
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960 .....	.....	.....974,00.....
- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960 .....	.....	.....1.412,00.....
<b>(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;</li> <li>• la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;</li> <li>• la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).</li> <li>• (§) La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.</li> <li>• I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrante vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.</li> </ul>		

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI - 2019



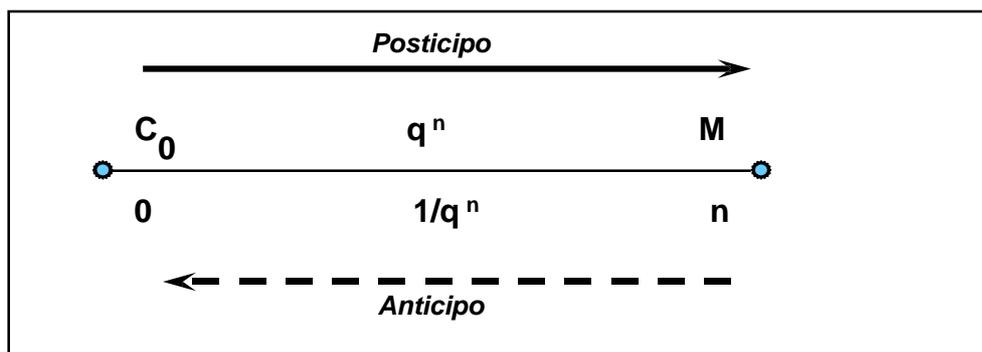
Trattandosi di un intervento complesso, atto a ristrutturare e completare l'intero edificio ed il locale garage con un diversificato intervento più o meno importante, quest'ultimo è stato suddiviso secondo la seguente tabella:

INTERVENTO	VANI	SUPERFICIE UTILE (Mq)	RIDUZIONE x 0,60	RIDUZIONE del 25%	VALORE (€/mq)	COSTO PRESUNTO INTERVENTO
ABITAZIONE p.lla 269 sub 1 e 2	Piano T	23,40			974,00	22.791,60 €
	Piano 1	20,00			974,00	19.480,00 €
	SOTTOTETTO	24,40		18,30	974,00	17.824,20 €
GARAGE P.LLA 1476	P.T	49,50	29,70		407,00	12.087,90 €
	P.T	/	/		/	/
<b>TOTALE</b>						<b>72.183,70 €</b>

Da cui si ottiene che i costi di trasformazione (**Ktr**), consistenti in questo caso nella Ristrutturazione funzionale e tipologica dell'edificio in oggetto, risultano arrotondati in **€ 72.000,00**.

**(Ktr) COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 72.000,00** (SETTANTADUEMILA/00).

1.8 Requisito dell'ordinarietà nel tempo (FATTORE TEMPO)



Coefficiente di posticipazione:  $q^n$

Coefficiente di anticipazione:  $1/q^n$ : rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni.

Nel nostro caso si ipotizza infatti che:

- I lavori saranno terminati al massimo entro 1 anno, per cui si assume  $n=1$  anno.
- assumendo per  $r$  il valore del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo).

Poiché  $q = 1 + r$  con  $r = 4\% = 0,04$  avremo:  $q = 1 + 0,04 = 1,04$  (q)

Il FATTORE DI ANTICIPAZIONE, per  $n=1$  applicato nel caso in esame, sarà:

$$1/q^n = 1/(1,04)^1 = 0,9615 \text{ (FATTORE DI ANTICIPAZIONE)}$$

#### 1.9 STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Avendo determinato tutti i parametri si può determinare il VALORE DI MERCATO MEDIANTE VALORE DI TRASFORMAZIONE applicando la formula:

$$\begin{aligned} V_{tr} &= (V_{mp} - K_{tr}) * 1/q^n \text{ per cui, nel caso in esame, } V_{mp} \text{ sarà pari a:} \\ &= (\text{€}148.000,00 - \text{€}72.000) * 0,9615 = \\ &\text{€}76.000,00 * 0,9615 = \text{€}73.074,00 \\ &\text{che arrotondato sarà pari ad €}73.000,00. \end{aligned}$$

#### IN SINTESI:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO MEDIANTE LA STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE è determinato in € 73.000,00 (SETTANTATREMILA/00).

(Allegato n.10 - Grafici)

(Allegato n.12 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare- Tabella Coeff. di Differenziazione)

(Allegato n.15 - Tabella dei costi di costruzione)

### B) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA SULLA BASE DELLE QUOTAZIONI ESPRESSE DAL MERCATO E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

#### 1.1 CALCOLO CONSISTENZA:

Le consistenze già determinate in precedenza, sono riassunte nella seguente tabella:

riassunti nella seguente tabella:

#### SUPERFICIE COMMERCIALE (Slp):

DESCRIZIONE	PIANO	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
p.lla 269 sub 1	TERRA	41,50	100%	41,50

p.lla 269 sub 2	PIANO PRIMO	36,65	100%	36,65
p.lla 269 sub 2	PIANO SOTTOTETTO	40,50	100%	40,50
<b>TOTALE</b>				118,65
<b>ABITAZIONE: SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈</b>				<b>≈ 119,00</b>

DESCRIZIONE	PIANO	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PERTINENZE	DEPOSITO P.TERRA P.LLA 1476	60,05	25%	15,01
	DEPOSITO P.TERRA P.LLA 1521	3,15	25%	0,79
	CORTE annessa a P.LLA 1476 Non comunicante con i vani principali	196,00	25,00 al 15% 171,00 al 5%	3,75 8,55
<b>TOTALE</b>				28,10
<b>PERTINENZE: SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE ≈</b>				<b>≈ 28,00</b>

Si assume il Valore Normale di Mercato (V.N.U.) come già descritto al paragrafo precedente pari a € /mq 1.008,00 riferito ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed al quale è applicato un coefficiente di differenziazione riferito a Posizione, Caratteristiche Estrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare e Caratteristiche Intrinseche dell'U.I.

### 1.1 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore Normale Unitario (V.N.U.) appena determinato si riferisce a beni aventi uno stato conservativo "NORMALE"; tenuto conto delle caratteristiche degli immobili in oggetto, attraverso dei **coefficienti correttivi detti anche coefficienti di differenziazione**, si perviene alla valutazione del Valore di Mercato Unitario (V.M.U.)

Infatti, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare le caratteristiche di ogni bene che lo differenziano dagli altri beni presenti sul mercato in uno stato conservativo "NORMALE".

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "NORMALI" una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	-0,50
<b>CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DELL'EDIFICIO</b>	-1,50
<b>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b>	-3,30
<b>TOTALE</b>	<b>-5,50</b>

Tali coefficienti sono quindi dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Essi tengono conto della posizione in cui è ubicato il bene, della vetustà e dello stato di conservazione, della manutenzione, della distribuzione e della destinazione d'uso dello stesso.

(Allegato n.12 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare- Tabella Coeff. di Differenziazione)

Per cui:

il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) risulta ridotto di circa il 5,50% rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.), ossia:

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	RIDUZIONE % TOTALE (%)	Riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
1008 €/mq	-5,50%	-55,45 €/mq	≈ 952,55 €/mq

Considerando i coefficienti di differenziazione avremo quindi che:

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	(V.M.U.) €/mq	Valore di mercato del bene Allo stato attuale
119,00 mq	952,55	≈ € 113.353,45
28,00 mq		≈ € 26.671,40
<b>TOTALE: 147,00 mq</b>		<b>VALORE TOTALE: ≈ € 140.024,85</b> <b>VALORE TOTALE ARROTONDATO: € 140.000,00</b>

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO MEDIANTE LA STIMA SINTETICO - COMPARATIVA è determinato in € 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA/00).**

Riassumendo:

A) Stima del valore di trasformazione: € 73.000,00

B) Stima sintetico - comparativa: € 140.000,00

Per cui, avremo che il **VALORE COMMERCIALE** sarà uguale al **VALORE MEDIO** tra A) e B):

Ovvero:  $(140.000 + 73.000) = 213.000 / 2 = € 106.500,00$ .

**RIEPILOGO:**

**IL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO è determinato in € 106.000,00 (euro CENTOSEIMILA/00).**

**DECURTAZIONI SUL VALORE COMMERCIALE (D.):**

Al valore commerciale sopra indicato, occorre detrarre:

- 1) **Decurtazione per regolarizzazione urbanistica/catastale:**  
Le spese necessarie per regolarizzazione urbanistica/catastale possono essere stimate in € 20.000,00
- 2) **Decurtazione per Peculiarità di Vendita:**

Tenuto conto:

- Del fatto che l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti;

- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta e del successivo periodo fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume;
- Dell'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare che nel corso degli ultimi anni ha comportato una flessione delle compravendite immobiliari, anche dovuta alla continua tassazione degli immobili stessi.

Per tutto quanto premesso, unitamente al fatto di avere una più semplice e rapida vendita all'asta, si ritiene congruo considerare quale più probabile **valore di realizzo** in condizioni di vendita forzata, il valore commerciale innanzi determinato ridotto di una certa percentuale in relazione alla tipologia, alle condizioni in cui si trova e soprattutto al valore commerciale dell'immobile stesso.

Nel caso specifico, si ritiene di applicare un fattore riduttivo pari a circa il 6,00 % del Valore Commerciale ( $V_{COMM.}$ ) pari ad € 106.000,00 prima attribuito, ossia una riduzione di circa € 6.000,00.

In totale le Decurtazioni (D.) sul Valore Commerciale ( $V_{COMM}$ ) da applicare sono pari a:

$$€ 20.000,00 + € 6.000 = € 26.000,00 \text{ (VENTISEIMILA/00);}$$

### VALORE DI MERCATO:

Tenendo conto del valore commerciale e delle Decurtazioni suddette, il valore di mercato per l'immobile oggetto di causa è pari a:

Valore Commerciale ( $V_{COMM}$ )       $V_{COMM.} = 106.000,00 €$

Decurtazioni (D.)                      D.      - 26.000,00 €

**Valore di Mercato ( $V_M$ )                      = 80.000,00 € (OTTANTAMILA/00 euro)**

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA:

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto:

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>SITO IN MERCATO SAN SEVERINO (SA) via CASA LEONE SNC</b>	
UBICAZIONE	Comune di Mercato San Severino (SA) via CASA LEONE SNC
DESCRIZIONE DEL BENE	Edificio costituito da un piano terra composto da un vano ed un bagno, un piano primo composto da un vano ed un bagno, un piano sottotetto composto da un vano ed un bagno. Costituiscono pertinenze la p.lla 1476 e la p.lla 1521. S. UTILE p.lla 269 P.T. Sub 1: 25,55 mq. S. UTILE p.lla 269 P.1. Sub 2: 22,10 mq. S. UTILE p.lla 269 P. Sottotetto. Sub 2: 26,65 mq. S. UTILE p.lla 1476 e p.lla 1521: mq 49,50. <b>S. COMMERCIALE DI RIFERIMENTO: mq 119,00.</b> <b>Allo stato attuale risulta in stato di rustico/in completamento.</b>
DATI CATASTALI	Comune di MERCATO SAN SEVERINO: c. U.I Foglio 17, mappale 269, sub1, via Cristoforo Colombo snc P.T., Cat A/4, cl.3, cons. vani 1,5, S.C. 45 mq R.C. Euro 40,28; d. U.I Foglio 17, mappale 269, sub2, via Cristoforo Colombo snc P.1-P2, Cat A/4, cl.3, cons. vani 1,5,S.C. 41 mq R.C. Euro 40,28; e. U.I Foglio 17, mappale 1476, via Cristoforo Colombo snc P.T, Cat C/6, cl.10, cons. 48 mq S.C. 69 mq , R.C. Euro 71,89; f. U.I Foglio 17, mappale 1521, via Cristoforo Colombo snc P.T, Cat C/6, cl.10, cons. 2 mq S.C. 3 mq , R.C. Euro 3,00;

	Per effetto delle difformità riscontrate tutte le particelle necessitano di aggiornamento catastale.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- U.I Foglio 17, p.lla 269 sub.1 confina: a Nord con corte di p.lla 197 altra ditta, ad Est con via Casa Leone, a Sud con aia comune, ad Ovest con la particella 202 sub 15.</li> <li>- U.I Foglio 17, p.lla 269 sub2 confina: a Nord con strada privata, a Sud con aia comune, ad Est con altra ditta, ad Ovest con stessa ditta p.lla 202 sub 15.</li> <li>- U.I Foglio 17, p.lla 1476 confina: a Nord con p.lla 1521 stessa proprietà e con altra proprietà p.lla 204, ad Est con altra proprietà P.lla 298, a Sud con altra proprietà p.lla 297, ad Ovest con p.lla 1521 stessa proprietà e con aia comune.</li> <li>- U.I Foglio 17, p.lla 1521 confina: a Nord con altra proprietà p.lla 204, ad Est ed a Sud con p.lla 1476 stessa proprietà ed ad Ovest con aia comune.</li> </ul>
PROVENIENZA	<p>ATTO DI COMPRAVENDITA per "OMISSIS" del 22/06/2011 rep. n.266, trascritto a Salerno il 23/06/2011 ai nn. 24677/18488.</p> <p>ATTO DI COMPRAVENDITA "OMISSIS" del 14/07/2004, rep n.72930/15402, trascritto a Salerno il 30/07/2004 ai n.ri 34083/25928</p>
SITUAZIONE URBANISTICA	<p>P.lle 269 sub 1 e sub 2: Edificio ante 01/09/1967.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Scia in sanatoria n.123/12 del 26 luglio 2012 n.21840.</li> <li>-Scia in sanatoria n.517/14 del 16 dicembre 2014 n. 31913.</li> </ul> <p>P.lle 1476 e 1521: -Denuncia di Inizio lavori (DIA) prot. n.10385 del 16/05/2000. -Variante alla D.I.A prot n. 746 del 10/01/2002. -Variante in corso d'opera alla D.I.A prot. n. 15731 del 28/06/2002.</p> <p>Per effetto delle difformità riscontrate le p.lle 269 sub 1 e sub 2 necessitano di Permesso di Costruire in Sanatoria, SCIA e CILA in sanatoria come meglio specificato nella presente relazione.</p>
VALORE COMMERCIALE	<b>106.000,00</b> (CENTOSEMILA/00)
DECURTAZIONI	<b>26.000,00 €</b> (VENTISEMILA/00 euro)
VALORE DI MERCATO PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	<b>80.000,00 €</b> (OTTANTAMILA/00 euro)

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Fanno parte della seguente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- (Allegato n.1 - Decreto di nomina dell'esperto)
- (Allegato n.2 - Verbale di giuramento e affidamento dell'incarico)
- (Allegato n.3 - Certificazione notarile)
- (Allegato n.4 - Atti Notarili)
- (Allegato n.5 - Estratto di matrimonio)
- (Allegato n.6 - Certificato di residenza storico)
- (Allegato n.7 - Verbale di accesso congiunto)
- (Allegato n.8 - Documentazione fotografica)
- (Allegato n.9 - Visure catastali, storiche, planimetrie catastali, estratti di mappa)
- (Allegato n.10 - Grafici)
- (Allegato n.11- Atti U.T.C. Sportello Unico Edilizia)
- (Allegato n.12 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare- Tabella Coeff. di Differenziazione)
- (Allegato n.13 - Verifica conformità urbanistica)

(Allegato n.14 - Criterio di Stima del Valore di Trasformazione)

(Allegato n.15 - Tabella dei costi di costruzione)

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Sarno, 21.12.2020

Il Consulente Tecnico  
arch. Marcello Franco

