

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

(PROVINCIA DI SALERNO)

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

N°57/96

MEDIOFACTORING SPA/

§ § § § §

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. dott. Luigi Bobbio,

con provvedimento emesso in data 15.02.2017, la S.V.I. conferì alla sottoscritta architetto Cinzia Langella, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n°923, il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura n°57/96 invitandola a rispondere ai seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 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 immediatamente 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.*
- 2) 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 in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Cinzia Langella
081 7875530 - 338 9561894



a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- 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 divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex 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;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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 D.P.R. 6 giugno 2001, 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.

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 cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli 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, alleggi:



visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica 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, n. 78, 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 esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa 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 via 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.

- C -

Stato di possesso

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



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.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del 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 risulti 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale.

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli 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 specificamente 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 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) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. 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. 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 ed attive.

- 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 con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati 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.

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 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, 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 ultimo 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.

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

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del 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 integ., 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.



- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 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 SOLO nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- 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.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati 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. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



-H-

Valore del bene e costi

1) 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



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 alla 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.

ACCETTAZIONE E SCADENZA

La sottoscritta accettava il mandato entro il termine stabilito. Per il deposito della relazione scritta il G.E. concedeva il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione di modalità di vendita, fissata per il 30.06.2017, con scadenza pertanto alla data del 29.05.2017.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il primo accesso presso l'immobile pignorato fu stabilito per il giorno 22.03.2017 alle ore 15.00, in accordo con la custodia giudiziaria, nella persona dell'avv. Marilena Marrazzo, che provvede a darne



comunicazione alle parti.

Recatasi sul luogo il giorno e all'ora stabilita, la scrivente diede inizio l'accesso, procedette al sopralluogo e al rilievo fotografico, come riportato nel verbale qui unito come ALLEGATO 1.

ACCESSO AGLI UFFICI PUBBLICI

La scrivente si è recata in data 28.03.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno, per gli accertamenti del caso. In tale occasione ha protocollato, in carta bollata, la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica che le è stato recapitato tramite raccomandata, previo il pagamento dei relativi diritti di segreteria (entrambi in ALLEGATO 12 - Parcella e attestazione spese). L'accesso agli uffici dell'Agenzia delle entrate per l'estrazione della documentazione catastale e ipocatastale è stato invece svolto per via telematica.

ACCERTAMENTO E RISPOSTA AI QUESITI:

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC:

- 1) La scrivente ha accertato la completezza e idoneità della documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.
- 2) Agli atti è presente sia la trascrizione dell'atto di acquisto originario, in proprietà indivisa, con il sig. _____ nato il _____ che il titolo di proprietà del lotto in oggetto, costituito dal verbale di udienza tenuta dalla S.V.I. in data 04.02.2016, con la quale il fondo in oggetto veniva assegnato in sorteggio all'esecutato e si scioglieva la comunione dei beni precedentemente esistente.
- 3) Il debitore risulta coniugato dal _____ in regime di separazione di beni, come si evince dall'estratto di matrimonio (ALLEGATO 2).
- 4) Dalla ispezione ipotecaria per immobile condotta telematicamente (ALLEGATO 3) la scrivente ha estratto il seguente elenco, relativo



alle iscrizioni e trascrizioni presenti sulle particelle **304, 305 e 306** al foglio 6 del NCT di Sarno:

1. ISCRIZIONE del 25/02/1992 – Registro Particolare 546 Registro Generale 7020 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1216/92 del 21/02/1992 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, successivamente CANCELLAZIONE TOTALE con annotazione n. 2161 del 06/05/2005
2. ISCRIZIONE del 15/11/1994 – Registro Particolare 3372 Registro Generale 30090 – Pubblico ufficiale FRIGENTI OLGA Repertorio 45547 del 14/11/1994 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
3. TRASCRIZIONE del 08/05/1996 – Registro Particolare 8596 Registro Generale 10799 – Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE Repertorio 0 del 15/04/1996 – ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 17/02/2016 – Registro Particolare 5046 Registro Generale 6212 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2223/2008 del 04/02/2016 – ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE ESTRAZIONE A SORTE DEI LOTTI
5. TRASCRIZIONE del 04/05/2016 – Registro Particolare 14191 Registro Generale 18029 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 8596/1996 del 15/04/1996 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8596 del 1996

Sulle particelle **304 e 305** sono inoltre presenti le seguenti iscrizioni:



- ISCRIZIONE del 20/03/2006 - Registro Particolare 5172 Registro Generale 16238 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.F.A. Repertorio 2192/100 del 29/01/2003 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1975 NUM.602

- ISCRIZIONE del 02/02/2007 - Registro Particolare 1507 Registro Generale 6093 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 129/100 del 22/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Infine, sulla sola particella 306 è presente la seguente:

- TRASCRIZIONE del 22/02/1995 - Registro Particolare 4401 Registro Generale 5480 - Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO RENATO Repertorio 169520 del 24/01/1995 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, in virtù della quale la particella 306 è sottoposta ad una servitù aerea da parte dell'ENEL per mq. 230, lungo il tracciato dei cavi dell'alta tensione per l'alimentazione della locale linea ferroviaria.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Previo accesso ai luoghi, la scrivente ha accertato che, come indicato in atti, trattasi di un fondo rustico di proprietà di

sito in Sarno (SA) alla Località Torretta, in via Muro d'Arce (precedentemente detta Via Torretta del Monaco), di consistenza complessiva pari a mq. 3.274. Tale terreno, di forma rettangolare molto allungata, è riportato in NCT al foglio 6: p.lla 304 - uliveto classe 2, are 4,11, r.d. € 0,64, r.a. €1,06; p.lla 305 - vigneto classe 2 are 17,17, r.d. 29,71, r.a € 19,07; p.lla 306 - vigneto classe 3 are 11,46, r.d. € 13,91, r.a. € 10,65.



Il fondo confina a Sud Ovest con Via Muro d'Arce, a Sud Est con i beni di _____ nato il _____ ; a Nord con la p.lla 187 e a Nord Ovest con le p.lle 829, 217 e 186, tutte in foglio 6 del NCT di Sarno.

Il terreno risulta chiuso verso la strada tramite un muretto di sostegno, su cui sono infissi dei paletti di ferro a sezione cava ai quali è ancorata una recinzione leggera in filo di ferro a maglia rettangolare. L'accesso al fondo avviene dal lato destro del lotto, al termine del muro di sostegno, in corrispondenza di una sbarra chiusa con un lucchetto, situata in parte sulla proprietà in oggetto e in parte sui beni del sig. _____ nato il _____. Giova qui ricordare che solo recentemente si è provveduto a dividere in due quote la proprietà precedentemente indivisa e pertanto tale sbarra, posta a salvaguardia dell'ampio ingresso centrale di quella che era un'unica proprietà, oggi permette l'accesso sia all'una che all'altra quota. Poiché al momento del sopralluogo l'esecutato non era in possesso della chiave del lucchetto, si effettuò l'accesso praticando un taglio della rete di recinzione, poi ricomposto con filo di ferro. Oltre quelli descritti, l'unico altro limite fisico tra il fondo in parola e quelli limitrofi è situato a Nord Ovest, dove lungo la p.lla 305 corre una recinzione che la divide dalla confinante p.lla 829, recinzione composta da una rete di filo di ferro a maglia rettangolare, sostenuta da malfermi paletti in calcestruzzo prefabbricato.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il terreno è posto in salita, con orografia sempre più aspra percorrendolo dall'ingresso verso il confine opposto. Attualmente il fondo si presenta praticabile e discretamente mantenuto (sono anche presenti alcuni filari di coltivazioni agricole - vedi foto allegate) e, mentre la particella 304 rimane piantata ad uliveto come indicato in catasto, le particelle 305 e 306 risultano invece ospitare alberi da frutto e non



più i vigneti riportati sui certificati catastali. È presente l'acqua corrente, distribuita mediante rubinetti emergenti dal terreno (in uno è attaccata una pompa per innaffiamento, vedi foto allegate); si è altresì constatata la presenza di un antico pozzo con annessa vasca di raccolta delle acque, parzialmente diruti. Infine, sulla particella 306 passano i cavi aerei di un elettrodotto Enel per l'alimentazione della linea ferroviaria.

2) A corredo di quanto precedentemente descritto si allega la documentazione fotografica (ALLEGATO 4) e lo stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000, con il lotto in esame evidenziato in verde (ALLEGATO 5).

3) Si allega, altresì, il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 6).

Identificazione pregressa dei beni

1) Dal confronto della 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 cpc,
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore,
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione,
- i dati indicati in precedenti pignoramenti

non risultano difformità. Si allegano: le visure catastali storiche (ALLEGATO 7) e l'estratto di mappa del Comune di Sarno, foglio 6 (ALLEGATO 8).

2) Dalle indagini come sopra effettuate, non appaiono differenze catastali rispetto allo stato dei luoghi e non sono emerse altre dif-



formità dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, tranne l'anomalia nella visura della p.lla 304, già segnalata dalla scrivente in una precedente relazione di CTU effettuata nel 2005, che riporta un reddito dominicale inferiore al reddito agrario (probabilmente i due redditi siano stati erroneamente invertiti).

- C -

Stato di possesso

- 1) L'immobile all'atto del sopralluogo appariva libero e il proprietario ha dichiarato di non essere a conoscenza di eventuali contratti di locazione.
- 2) L'affermazione precedente veniva confutata mediante successiva verifica condotta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani, ove non risultavano registrati contratti di locazione.
- 3) Per quanto riguarda il valore locativo del bene, ricavato per analogia da beni con caratteristiche simili offerti sul mercato, vista la scarsa redditività dei suoli agricoli, esso si può fissare in € 260 mensili.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

- 1) Riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito effettuando specifiche indagini, anche telematiche, presso gli uffici comunali, il catasto, gli enti e le conservatorie competenti, sono stati accertati, sul fondo in oggetto l'esistenza:
 - a) di un vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.8/94 "Autorità di Bacino del Sarno", come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 6)
 - b) di una limitazione dei diritti di proprietà derivante dalla sua parziale inclusione nel SIC (Sito di Interesse Comunitario) IT 8040013 Monte di Lauro, come si evince dalla Tavola 1.1.3



del Quadro Conoscitivo del PUC del Comune di Sarno, dal titolo "Parco Regionale del Fiume Sarno e Rete Natura 2000", reperibile su

<http://www.comunesarno.it/index.php/ricerca/10025-puc>

- c) di una ulteriore limitazione dei diritti di proprietà derivante dalla inclusione della particella 304 nel perimetro del Parco Regionale del Fiume Sarno, come Zona B - Area di riserva generale, come si evince ancora dalla sopra citata tavola di PUC
- d) di una servitù aerea determinata dal passaggio dei cavi dell'alta tensione sulla p.lla 306, in virtù della costituzione di diritto reale a titolo oneroso stipulata il 24.01.1995 e trascritta il 22.02.1995, Reg. Part. 4401, Reg. Gen. 5480 (cfr. ALLEGATO 3 - Ispezione ipotecaria e ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica)

Tutti i predetti vincoli e limiti continueranno a gravare sul bene in vendita e resteranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri futuri conseguenti, di cui si dirà nel seguito. Si è riscontrata altresì l'assenza di ulteriori formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1, 2, 3) La scrivente ha accertato l'assenza di costruzioni nel fondo in oggetto, se si eccettua l'antico pozzo (cfr. ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica), citato nell'atto di acquisto. Il fondo attualmente si presenta quale suolo agricolo, come previsto nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) e come indicato in catasto, a meno delle colture di vite delle particelle 305 e 306, che nella realtà sono sostituite da agrumi e alberi da frutta.

4) Il certificato di destinazione urbanistica fornito alla scrivente dall'Area Tecnica del Comune di Sarno in data 30.03.2017 attesta che il fondo in parola secondo il PUC ricade in area Eap "Aree agri-



cole di pregio paesaggistico". Non sono presenti costruzioni di alcun tipo, fatta eccezione per il già citato pozzo.

- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Trattandosi di fondo agricolo, l'oggetto del pignoramento non rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica.

- G -

Formazione dei lotti

1) A causa della forma rettangolare molto allungata del fondo, con fronte strada sul lato corto, non è conveniente vendere i beni pignorati in lotti.

2) L'immobile in oggetto è stato pignorato per intero.

- H -

Valore del bene e costi:

Premesso che in base alle indagini di cui sopra il fondo risulta di piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, nella stima si è tenuto conto delle limitazioni e dei vincoli al godimento dei diritti di proprietà come sopra esposti e che qui si ricapitolano e si dettagliano:

- a) vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.8/94 "Autorità di Bacino del Sarno",
- b) parziale inclusione nel SIC IT 8040013 Monte di Lauro,
- c) inclusione della particella 304 nel perimetro del Parco Regionale del Fiume Sarno,
- d) servitù aerea da elettrodotto,
- e) inclusione in area Eap "Aree agricole di pregio paesaggistico" del vigente PUC.

Per quanto attiene al punto a) vincolo ambientale di cui alla legge regionale n.8/94 "Autorità di Bacino del Sarno", dalle mappe del



"Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PSAI) elaborato dall' Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato nel 2015, risulta che il fondo in oggetto è gravato da rischio di frana. Dallo stralcio - ALLEGATO 9 - si evince che si passa da un rischio prevalentemente moderato (R1) dall'ingresso del fondo a tutta la p.lla 305, a un rischio sempre più elevato (R2-rischio medio e R3-rischio elevato) sulla p.lla 306, fino ad arrivare ad una zona a rischio molto elevato (R4), corrispondente alla p.lla 304. Gli usi possibili del territorio non urbanizzato nelle diverse aree a pericolosità e rischio sono disciplinati dalle Norme di attuazione del PSAI, che hanno carattere immediatamente vincolante sugli strumenti urbanistici di ogni ordine e grado, e pertanto, vanno applicate direttamente dagli Enti territoriali deputati al rilascio dei permessi a costruire. Le norme di attuazione di detto piano prevedono che nelle aree a rischio frana possano essere consentiti solo interventi la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo, pertanto viene esclusa la possibilità di nuova edificazione a scopo abitativo.

Per quanto interessa il punto b) parziale inclusione del fondo nel SIC IT 8040013 Monte di Lauro, ciò comporta che qualsiasi trasformazione dei luoghi sarà assoggettata alla **preventiva procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIA).**

Per quanto concerne il punto c) inclusione della particella 304 nel perimetro del Parco Regionale del Fiume Sarno, come Zona B - Area di riserva generale, ciò comporta il rispetto delle **Norme di Salvaguardia**, riportate nel BURC speciale del 27.05.2004, di cui si allega lo stralcio (ALLEGATO 10) e l'ottenimento del **nulla osta dell'Ente Parco** per gli eventuali interventi da realizzarsi in area protetta.

Per quanto riguarda il punto d) servitù aerea da elettrodotto, l'aspetto che qui importa sottolineare è la presenza, sotto i cavi aerei, di un **campo elettromagnetico** non compatibile con lunghe



permanenze di persone e animali a causa dei possibili effetti deleteri sulla salute.

Infine, per il punto e) inclusione in area Eap "Aree agricole di pregio paesaggistico" del vigente PUC, secondo l'art. 77 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr. ALLEGATO 11 - NTA Artt.75 E 77), ciò comporta:

"... - la tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo assoluta necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade e sentieri, mulattiere, scalinate e cordone, canali, fontanili)..."

Inoltre, il PUC in tali aree consente l'edificabilità privata, limitata a quanto previsto dall'articolo 75 comma 4 delle NTA, cioè strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi, su lotto minimo pari a 10.000 mq, con indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative pari a 0,01 mq/mq, indice massimo di utilizzazione fondiaria per gli annessi agricoli pari a 0,023 mq/mq (depositi di attrezzi e macchine agricole; stalle; depositi di sementi, concimi, prodotti; locali per la lavorazione artigianale di prodotti agricoli).

Infine sempre il comma 4 dell'art. 75 delle NTA recita:

"La realizzazione di nuovi volumi abitativi e/o di carattere pertinenziale è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale professionale, iscritti negli appositi elenchi regionali a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il paesaggio nel Ptr e art.37 delle Nta del Ptcp) asseverato da un agronomo abilitato e garantita attraverso apposita convenzione da trascrivere a spese del



richiedente a cura del Comune. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale professionale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale, sarà possibile l'accorpamento di lotti di terreni, non contigui e nell'ambito del territorio comunale, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico Eap, aree agricole periurbane Eapr, aree agricole di elevato pregio per la produzione Eaa, aree agricole ordinarie Eao purché:

- il vincolo di inedificabilità dell'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- il lotto su cui si costruisce non sia minore di 2.500 mq e la cubatura totale risultante non superi i 500 mc;
- quando l'accorpamento avviene tra diverse aree agricole, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative e per annessi agricoli da utilizzare sia quello più restrittivo;
- quando l'accorpamento avviene tra aree agricole periurbane e le altre aree agricole, il lotto su cui si costruisce non sia una area agricola periurbana.

Per i soggetti che non godono dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale professionale, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico Eap, aree agricole periurbane Eapr, aree agricole di elevato pregio per la produzione Eaa, aree agricole ordinarie Eao, possono essere ammessi piccoli locali, a titolo precario, per una sola volta, da destinare a deposito di attrezzature di servizio e simili, purché siano posti tra loro ad una distanza non inferiore a mt. 100, ed abbiano un'altezza massima di mt. 2.20 ed una superficie non superiore a mq. 12,00. Tali locali dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla normativa vigente ed eventualmente rimossi a semplice richiesta dell'Amministrazione. Non sono consentite tettoie, baracche e/o altre strutture, anche se precarie...."



Ricapitolando: il lotto nella sua interezza non è edificabile a scopi abitativi; qualsiasi trasformazione dei luoghi è assoggettata alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale; sulla particella 304, compresa nel Parco regionale del Sarno, vige il rispetto delle Norme di Salvaguardia del Parco e il preventivo ottenimento del nulla osta dell'Ente Parco per qualsiasi trasformazione del suolo; sulla particella 306 la presenza di un forte campo elettromagnetico sconsiglia la permanenza di persone e animali; la potenzialità edificatoria (0,01 mq/mq a scopo abitativo + 0,023 mq/mq per annessi agricoli) assegnata al fondo dal PUC di recente approvazione, può essere dislocata ad altro fondo agricolo dello stesso Comune, anche non contiguo.

Fatta questa premessa, per la valutazione del bene si sono preventivamente consultati i valori fondiari medi unitari di cui alla Legge N° 590 del 26.05.1965 aggiornati per l'anno 2017 con Decreto Dirigenziale n. 36 del 02.03.2017, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 20 del 06.03.2017. Secondo detto decreto, per la Provincia di Salerno, nella zona n°1, cui appartiene il Comune di Sarno, tali valori sono, in area collinare: 20.931,00 €/Ha per Uliveto; 52.176,00 €/Ha per Frutteto e 78.914,00 €/Ha per Agrumeto. Sulla base delle informazioni raccolte in loco e sul web sui prezzi di mercato, tali valori sono risultati tuttavia molto lontani dai prezzi di vendita effettivamente praticati nella zona in esame. Si è allora provveduto a determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso il criterio di stima sintetico, mediante la comparazione con beni di analoghe caratteristiche, oggetto di compravendite recenti. Per suoli agricoli situati in zona collinare nell'agro nocerino sarnese, compravendite recenti indicano un valore di mercato dai 12 ai 18 €/mq. Nel 2005, 10 anni prima dell'approvazione del PUC, lo stesso terreno, su cui pendeva il vin-



colo di inedificabilità posto dall'Autorità di Bacino del Sarno, era stato valutato dalla scrivente a 15 €/mq. Poiché l'approvazione del PUC ha reso possibile il trasferimento della potenzialità edificatoria tramite accorpamento ad altro fondo agricolo dello stesso Comune, anche non contiguo, sebbene le congiunture economiche negative intervenute dopo il 2007 abbiano causato un generale deprezzamento degli immobili fino al 30% del valore precedente, in questo caso particolare, vista la possibilità di sfruttarne appieno, almeno in termini economici, la possibilità edificatoria assegnata dal PUC, il valore si può confermare nella sua precedente consistenza.

Da quanto esposto in precedenza, consegue che il valore ordinario unitario di mercato può essere fissato in € 15,00/mq e che pertanto il **VALORE DEL BENE** è pari a:

$$\text{Mq } 3.274 \times \text{€ } 15/\text{mq} = \text{€ } 49.110,00$$

Ritenendo di aver completato il mandato, la scrivente rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

RIEPILOGO

Lotto unico: fondo agricolo di mq. 3.274 sito in Sarno (SA) in località Torretta, confinante a Sud Ovest con Via Muro d'Arce, da cui si accede, a Sud Est con i beni di nato il a Nord con la p.lla 187 e a Nord Ovest con le p.lle 829, 217 e 186, tutte in foglio 6 del NCT di Sarno. Tale terreno, di forma rettangolare molto allungata, è riportato in NCT al foglio 6: p.lla 304 - uliveto classe 2, are 4,11, r.d. € 0,64, r.a. € 1,06; p.lla 305 - vigneto classe 2 are 17,17, r.d. 29,71, r.a € 19,07; p.lla 306 - vigneto classe 3 are 11,46, r.d. € 13,91, r.a. € 10,65.

Valore stimato: € 49.110,00



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di matrimonio
3. Ispezione ipotecaria
4. Documentazione fotografica
5. Stralcio aerofotogrammetrico
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Visure catastali storiche
8. Estratto di mappa
9. Stralcio PSAI rischio frana
10. Stralcio Norme salvaguardia Parco
11. NTA artt. 75 e 77
12. Parcella ed attestazione spese

Castel San Giorgio, 29.05.2017

Il C.T.U.

Cinzia Langella



