

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Luigi Bobbio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°121/2015

Creditore procedente: XXXXXXXX

Debitore esecutato: XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nocera Inferiore, 30/10/2019

L'esperto del Giudice

ING. FRANCESCO ESPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Esposito, iscritto alla Sez. A dell'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 6351, è stato nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva iscritta al n. 121/2015 R.G.E., pendente presso la Prima Sezione Civile del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa dalla "XXXXXXXX", in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Sofia Moruzzi, del Foro di Crema, in danno del sig. XXXXXXXX residente in residente in

Con provvedimento del 14 Maggio 2019 (**All. 1a**) il G.E. ha nominato lo scrivente CTU nell'ambito della procedura esecutiva sopra indicata, e lo stesso in data 17 Maggio 2019 (**All. 1b**) ha accettato l'incarico conferito per i quesiti di seguito formulati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha, altresì, disposto che lo scrivente «*depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti, nello stesso termine, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.*».

Il Giudice ha anche autorizzato le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparazione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 4, disp. att. c.p.c..

In assolvimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione così organizzata:

- **Principali attività di consulenza**
- **Risposte ai quesiti del Giudice**
- **Criteri di valutazione**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Principali attività di consulenza

Successivamente al Decreto di Nomina del **14.05.2019** (*All. 1a*) ed al Conferimento dell'incarico dinanzi al Cancelliere in data **17.05.2019** (*All. 1b*), al fine di ottemperare al mandato conferitomi, il Sottoscritto C.T.U. procedeva come di seguito descritto:

- Nei giorni immediatamente successivi al conferimento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. acquisiva ed analizzava tutti gli Atti del Procedimento Esecutivo R.G.E. 124/2015, comprensivi dell'**Atto di Pignoramento Immobiliare** del **20.04.2015** e **Trascrizione** del **18.06.2015** ai numeri **R.G. 20929 R.P. 17002**, e contestualmente contattava il custode giudiziario, dott. ssa Patrizia Meo, per fissare l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento;
- In data **28.05.2019**, il sottoscritto C.T.U. effettuava l'acquisizione e lo studio di tutta la **documentazione catastale** rinvenuta presso la sede dell'*Agenzia delle Entrate in via degli Uffici Finanziari (SA)* (*All. 7*);
- In data **30.05.2019**, acquisiva e analizzava tutta la documentazione inerente le **formalità pregiudizievoli per soggetto e per immobili**, estraendone copia presso la *Conservatoria dei RR.II. in Via degli Uffici Finanziari (SA)* (*All. 5*);
- In data **29.05.2019**, il sottoscritto C.T.U., inoltrava a mezzo Pec al Comune di Baronissi, richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (*All. 10*), certificato che ritirava a mano in data **01.07.2019**
- In data **19 giugno 2019 alle ore 9:30** circa, unitamente al custode giudiziario D.ssa. Patrizia Meo, lo scrivente effettuava primo accesso (*All. 6a*) presso i beni oggetto della presente esecuzione siti in Baronissi località Antessano. Dopo aver atteso quasi un'ora l'arrivo del debitore esecutato, si è deciso, insieme alla custode di abbandonare i luoghi, non prima di aver effettuato un breve rilievo fotografico;
- In data **03.07.2019** si recava all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pellezzano, comune di residenza del debitore esecutato per ottenere copia dell'estratto di matrimonio dello stesso, risultato poi coniugato presso il Comune di Capaccio Paestum; pertanto lo stesso si recava presso il Comune di Sarno per richiedere la copia, ritirata poi il giorno **05.07.2019** (*All. 3*);
- In data **10 luglio 2019 alle ore 9:45** circa, unitamente al custode giudiziario D.ssa. Patrizia Meo, lo scrivente effettuava secondo accesso presso i beni oggetto della presente esecuzione siti in Baronissi località Antessano. Era presente il debitore esecutato, sig. XXXXXXXXX. Tali beni consistono in due appezzamenti di terreno adiacenti di natura seminativo arboreo. Al momento

dell'accesso (*All. 6b*) il bene distinto al punto risultavano essere in condizioni di totale abbandono ma comunque nella piena disponibilità del debitore esecutato, sig. _____, pertanto si è proceduto ad effettuare apposito rilievo metrico e fotografico (*All. 8*).

- Sempre in data **10.07.2015** il sottoscritto C.T.U. si recava presso il Comune di Baronissi, per effettuare richiesta di accesso agli atti, che visualizzava poi in data **15.07.2019** (*All. 9*)
- In data **15.10.2019** il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli, per richiedere copia dell'Atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca del 28.07.2005 rep. 101874 (*All. 2*), che veniva ritirato a mano dal sottoscritto in data **22.10.2019**
- In data **18.10.2019**, apriva nota di formalità ipotecaria del soggetto debitore (*All. 5d, nota 1 trascrizione del 10.02.2000*), il tutto per via telematica;

Infine, il sottoscritto C.T.U. analizzava tutta la documentazione raccolta e completava le dovute ricognizioni ed indagini estimative del caso per formare il giudizio di stima e si impegnavo a perfezionare i rilievi grafici e fotografici del Lotto, a completare la stesura della relazione peritale e di stima e a riordinare, sistemare e scansionare il volume Allegati



Risposte ai quesiti del Giudice:

SEZIONE "A"

Quesito 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.

R. Il sottoscritto CTU avendo verificato la regolarità e la congruità della documentazione richiesta dal quesito 1 dell'incarico conferitogli, procede a rispondere ai successivi quesiti.

Quesito 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).

R. I beni oggetto di procedura sono stati acquisiti dal sig. XXXXXXXXX, in data 28.07.2005 per atto di compravendita a rogito del notaio Adolfo Branca, rep. 101874 racc. 24571, trascritto a Salerno il 04.08.2005 ai nn. 38925/26699 (Att. 2).

Quesito 3

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

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

R. In risposta al presente quesito si produce copia del certificato di matrimonio del debitore esecutato, sig. XXXXXXXXX, dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in Capaccio Paestum il giorno 10 marzo 2001 con la signora XXXXXXXXX, adottando il regime patrimoniale di separazione dei beni, con Atto N. 7 parte II serie A Vol. 2 (Att. 3).

Quesito 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.

R. Agli atti della procedura si rinviene certificazione notarile a firma del notaio Giovanni Battista

Donati del 24.09.2015 e che si produce così come richiesto (All. 4).

Per completezza, si allegano anche ispezioni ipotecarie (All. 5).

SEZIONE "B"

Quesito 1

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uso 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.*



R. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due appezzamenti di terreno adiacenti siti in località Antessano di Baronissi, a pochi passi dal casello autostradale e in una zona ad elevata espansione urbanistica. In particolare essi sono così individuati:

1) Appezzamento di terreno di tipo seminativo arboreo sito in località Antessano del Comune di Baronissi riportato al NCT del medesimo comune al foglio 14, part. 1236 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 33 are e 25 ca reddito dominicale euro 68,69 reddito agrario euro 35,20.

Esso confina a nord con p.lla 2062 (area di corte dei fabbricati inclusi), a sud con p.lla di terreno 1099, ad est con p.lle di terreno 1237 e 43 e ad ovest con area di corte di fabbricati.

2) Appezzamento di terreno di tipo seminativo arboreo sito in località Antessano del Comune di Baronissi riportato al NCT del medesimo comune al foglio 14, part. 1237 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 13 are e 87 ca reddito dominicale euro 28,65 reddito agrario euro 14,68.

Esso confina a nord con un fabbricato in corso di costruzione (p.lle 1847 e 1238) e in parte con area di corte p.lla 2062, a sud con p.lla di terreno 43, ad est con allargamento stradale (p.lla 1239 di proprietà del Comune di Baronissi) e ad ovest p.lla 1236.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





I terreni al momento dell'accesso (**Art. 6**) si presentavano in condizioni di totale abbandono, non curati, vista la presenza di sterpaglie incolte alte anche 2 mt. All'interno sono presenti anche alberi di medio fusto, nascosti dalla folta vegetazione. L'accesso al cespite 2 (p.lla 1237) avviene attraverso cancello in ferro che lo delimita dalla pubblica via (o meglio dall'allargamento di detta via, p.lla 1239). L'accesso al cespite 1 invece può avvenire soltanto attraverso il cespite 2, infatti non vi è alcuna separazione fisica tra le due particelle di terreno. I terreni risultano quasi del tutto pianeggianti, al di fuori della zona a nord, quella a ridosso dei fabbricati che danno su Via S. Andrea, dove vi è una leggera pendenza del terreno a scendere verso nord.



Quesito 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

R. Dall'atto di provenienza si evince che non esistono pertinenze, né accessori, né tantomeno parti comune in favore del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Quesito 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. 567cpc ;*
- 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, allegghi: 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 fine 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.**

R. Il compendio immobiliare, sito in Baronissi, pignorato al debitore esecutato è così composto:

1. Appezamento di terreno di tipo seminativo arboreo riportato al NCT del medesimo comune al foglio 14, part. 1236 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 33 are e 25 ca reddito dominicale euro 68,69 reddito agrario euro 35,20.
2. Appezamento di terreno di tipo seminativo arboreo sito in località Antessano del Comune di Baronissi riportato al NCT del medesimo comune al foglio 14, part. 1237 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 13 are e 87 ca reddito dominicale euro 28,65 reddito agrario euro 14,68.

Analizzando tutta la documentazione rinvenuta, non risulta esservi alcuna difformità catastale, in particolare quanto riportato sugli atti e nelle schede catastali coincide con quanto riscontrato in fase di accesso. Al fine di una migliore comprensione ed identificazione dei beni oggetto della presente si allegano le schede catastali, le visure storiche, l'estratto di mappa catastale (**Al. n° 7**), e la documentazione fotografica all'atto del sopralluogo (**Al. n° 8**).

SEZIONE "C"

Quesito 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.

R. All'atto del sopralluogo i terreni pignorati risultavano nella disponibilità del debitore, sig. XXXXXXXXX, nonostante il totale stato di abbandono in cui versavano.

Quesito 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.

R. Per quanto già specificato nel precedente quesito, si può certamente affermare che non vi sono contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro.

Quesito 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

R. La valutazione del più probabile canone di affitto dei terreni agricolo presenta diverse difficoltà. In primis non sono disponibili dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate – OMI, né ci sono in zona operatori che hanno in vendita e/o locazione tale tipologia di immobili. Inoltre le dimensioni dell'appezzamento sono modeste e i proprietari non producono beni per il mercato, componente che individua, quindi, terreni coltivati per autoconsumo e *de facto* non esiste un mercato immobiliare per questa tipologia. Non si è fatto quindi riferimento ad alcuna normativa vigente sui contratti agrari e si sono utilizzati per il calcolo del canone i dati rilevati e messi a disposizione dal CREA – Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria - principale Ente di ricerca italiano dedicato all'agroalimentare, con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal MIPAAF. Sono stati presi in considerazione i canoni di affitto dell'Anno 2017 (**Art. 12d**), ultimi a disposizione, in particolare si è ritenuto di usare per il seminativo il canone rilevato per le colture ortive e per i frutteti dell'agro nocerino – sarnese, in quanto



non esistono dati rilevati per la qualità del terreno pignorato e nella stessa zona di competenza. Da ciò è venuto fuori un canone di locazione annuo per i terreni compreso tra i **1.200,00** e i **1.800,00** euro annui.

SEZIONE "D"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 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.

R. Da un esame della documentazione in atti nonché da un'indagine presso la competente Conservatoria è emerso che ad oggi risultano essere esistenti sui terreni oggetto di pignoramento, le seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale del 07.08.2013 ai nn.29947/2755 derivante da decreto ingiuntivo emesso da XXXXXXXXX con sede in Crema (ora XXXXXXXXX) contro la XXXXXX, in persona**



del suo legale rappresentante, sig. XXXXXXXXX per la somma di euro 1.010.000,00 – capitale
euro 650.000,00

- Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare ai nn. 20929/17002 del 18.06.2015, per la somma di euro 693.734,79 oltre gli interessi legali dal 21 febbraio 2015 notificato dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 20 aprile 2015 repertorio 1808 in favore della XXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento.

Per le formalità oggi esistenti, i costi relativamente alle cancellazioni delle singole formalità possono essere così quantificati:

cancellazione per ogni singola ipoteca costo: euro 35,00

cancellazione per ogni pignoramento costo: euro 294,00.

A seguito di un accurato accesso agli atti presso il Comune (**All. 9**), si evince inoltre esserci sulle particelle di terreno pignorate una **servitù perpetua di passaggio** nonché di attraversamento di sottoservizi a favore dei fabbricati a realizzarsi con la vecchia **Lottizzazione denominata “**
”, riguardante la zona a nord delle particelle interessate.

Quesito 2

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uso 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.

R. Atteso che i beni oggetto di procedura non fanno parte di alcun condominio, si ritiene di non dover rispondere a tale quesito.

Quesito 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 ed attive.

R. Per quanto già specificato nel **Quesito 2**, il sottoscritto C.T.U. non può rispondere a tale quesito.

SEZIONE "E"

Quesito 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.

R. Considerando che i beni oggetto di procedura sono composti da appezzamento di terreno, si ritiene di non dover rispondere a questo quesito.

Quesito 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 .

R. Per quanto già specificato nel **Quesito precedente**, il sottoscritto C.T.U. prosegue tralasciando il presente quesito.

Quesito 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.

Per quanto già specificato nel **Quesiti precedenti**, il sottoscritto C.T.U. ritiene di non dover rispondere al presente quesito.

Quesito 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.

R. Dal certificato di destinazione urbanistica relativo alle due particelle pignorate (**All. 10**) si evince che esse ricadono per la stragrande maggioranza in zona urbanistica definita AT*6 "Area di comparto edificabile" ed in minima parte in zona B "Tessuto Urbano di recente formazione consolidato". Inoltre secondo il P.S.A.I. Campania centrale, per ciò che concerne il Rischio Pericolosità e Rischio da frana, le due particelle ricadono rispettivamente:

- Foglio 14 particella 1236: area a pericolosità moderata P1 e a rischio moderato R1;
- Foglio 14 particella 1237: parte in area a pericolosità moderata P1 e a rischio moderato R1 e parte in area a pericolosità media P2 e a rischio medio R2.



In particolare secondo il nuovo P.U.C. vigente del Comune di Baronissi, **il comparto AT*6 (All. 11a)** è assoggettato a PUA convenzionato di iniziativa privata da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 Legge Regionale 16/2004 e s.m.i..

I parametri riferiti a tale comparto sono i seguenti:

<u>Indici urbanistici</u>	Superficie territoriale	mq 31.471,63
	Indice territoriale	mq/mc 0,80
	Volume totale	mc 25.177,30
	Volume residenziale	mc 18.882,98
<u>Premialità 0,15%</u>	Volume residenziale premiale	mc 2.832,45
	Volume non residenziale premiale	mc 944,15
<u>Area di cessione</u>	Superficie totale	mq 15.735,82

In definitiva le destinazioni d'uso consentite in detto comparto sono molteplici: infatti come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica e dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano, oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite anche quella commerciale, di uso terziario, ricettivo e produttivo – manifatturiero.

Per valutare le misure delle superfici ricadenti nell'una e nell'altra zona omogenea è stata effettuata una sovrapposizione di mappe (All. 11b)

SEZIONE "F"



Quesito 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 nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

R. Avendo ad oggetto detta procedura la stima di terreni, il sottoscritto C.T.U. ritiene che non sussiste l'obbligo di effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica.

SEZIONE "G"

Quesito 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.

R. Lo scrivente, avendo ben analizzato tutta la documentazione, viste la continuità e soprattutto la contiguità dei appezzamenti di terreno pignorati ed in base alla sua esperienza ritiene di dover procedere alla formazione di un unico lotto.

Quesito 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.

R. Il creditore procedente ha azionato i propri titoli ed agisce per l'intera quota di proprietà del bene, considerando che gli stessi risultano intestati al sig. XXXXXXXXX, debitore esecutato. Pertanto, al quesito non si ritiene di dover rispondere.



SEZIONE "H"

Quesito 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 quello commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali.

Quesito 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.

Quesito 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 delle decurtazione e correzioni.

R. Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento, si deve tener conto, come già in precedenza specificato delle loro caratteristiche e della loro natura, in modo particolare, il sottoscritto ha suddiviso la stima in due, una per la parte di terreno edificabile (1), ed un'altra per quella non edificabile, quindi agricola (2).

1) Stima della parte di terreno edificabile (4012 mq)

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio su di essa realizzabile. In altre parole il valore di mercato del terreno è aliquota percentuale (K) del valore di mercato del fabbricato legittimamente edificabile:

$$V_{mt} = V_{mf} * K$$

in cui il valore di mercato di un fabbricato (Vmf) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato è legato sia alle caratteristiche intrinseche - tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche - giacitura, centralità o marginalità, ecc - nonché a vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate;

il coefficiente K è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile). La determinazione del valore

venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq di superficie lorda di solaio (Slp) opportunamente ragguagliato secondo l'indice territoriale di edificabilità (If) della zona omogenea di appartenenza.

Il valore unitario di mercato (Vun) è stato determinato con il Metodo Monoparametrico per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette (Art. 12)**, quali

- ❖ l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' *Agenzia del Territorio* (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it,
- ❖ il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet www.borsinoimmobiliare.it,
- ❖ Annunci di **Agenzie immobiliari** della zona.

Prima fonte:

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Ubicazione: Comune di Baronissi – fascia Periferica ANTESSANO - V.D.CIRILLO - V.A.G.CONFORTI - V.S.STOMMASO - ACQUAMELA - V.A. VILLARI - V.F. DE STANCTIS - V. DEI DUE PRINCIPATI

Valori ricavati: min 1.050 €/mq – max 1.550 €/mq

Fonte: Agenzia del Territorio banca dati quotazioni immobiliari (anno 2019 semestre 1)

Seconda fonte:

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Ubicazione: Comune di Baronissi – Zona Via S. Andrea – Antessano, Via Pozzillo – Via Quaranta – Via Orignano – Via ella Corte – Via Pozzale

Valori ricavati: 2a fascia 1.174,00 €/mq – Fascia Media 1.383,00 €/mq – 1a fascia 1.593,00 €/mq

Fonte: Borsino Immobiliare (Ottobre 2019)

Terza fonte:

Descrizione: Appartamento

Ubicazione: Comune di Baronissi, località Antessano

Valori ricavati: 1.714 €/mq

Fonte: Immobiliare.it - cod. annuncio EK-75728120

Quarta fonte:

Descrizione: Appartamento

Ubicazione: Comune di Baronissi, Via Sant'Andrea

Valori ricavati: 1.692 €/mq

Fonte: Immobiliare.it - cod. annuncio EK-73265718

Quinta fonte:

Descrizione: Appartamento

Ubicazione: Comune di Baronissi, località Antessano - Via Quaranta

Valori ricavati: 1.733 €/mq

Fonte: Immobiliare.it - cod. annuncio EK-76455446

Sesta fonte:

Descrizione: Appartamento

Ubicazione: Comune di Baronissi, località Antessano - Via Quaranta

Valori ricavati: 1.674 €/mq

Fonte: Immobiliare.it - cod. annuncio 40160434



Da una media ponderata dei valori riscontrati, è venuto fuori un **Valore unitario al mq di superficie lorda pari ad € 1.660**. Considerando che i valori di cui sopra sono riferiti ad immobili di non recentissima costruzione, e che il valore che il sottoscritto sta cercando è quello di edifici residenziali nuovi, si ritiene di approssimare tale valore per eccesso a **1.700 €/mq**.

L'indice fondiario di cubatura o indice di edificabilità (If) è dato dal rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio (V) o del complesso di edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Per l'area in oggetto tal indice è pari a **(If) = 0,8mc/mq**.



Il volume residenziale edificabile (V) è determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità dell'area per la rispettiva superficie. Considerando che la superficie di terreno edificabile per entrambe le particelle pignorate è pari a 4012 mq, viene fuori:

$$V = Sf * If = mq 4012,00 * 0,8 mc/mq = mc. 3.210,00 (V)$$

La superficie lorda di piano realizzabile

$$Slp = V/H = mc 3.210 / m 3,00 = mq 1.070,00 (Slp)$$

Dove V è il volume realizzabile appena calcolato e H è l'altezza lorda di interpiano, che il sottoscritto ritiene congruo essere pari a 3,00 mt, avendo considerato che nelle N.T.A. del PUC del Comune di Baronissi, l'altezza minima netta interna residenziale è pari a 2.70 mt.

Pertanto il valore di mercato dell'edificio realizzabile (Vmf) sulle aree in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato (Vun) per la superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp)

$$Vmf = €/mq 1.700 * mq 1.070,00 = € 1.819.000,00 (Vmf)$$

L'incidenza dell'area (K) sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è determinata sulla base dell'esperienza rilevabile nella piazza di Baronissi confrontata con le indicazioni delle riviste specializzate di settore "Consulente Immobiliare e "Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Considerando quanto già specificato in precedenza, vale a dire, che la frazione Antessano in cui trovasi i terreni pignorati è una zona ad elevata espansione urbanistica, con vicinanza alla rete autostradale, non molto distante dal centro della città e comunque dotata di attività e servizi di ogni genere, si ritiene di assumere una incidenza media pari al 20 %. (K).

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si ritiene di determinare il valore delle aree (Vmt) in oggetto applicando la già citata formula: $Vmt = Vmf * K$

VALORE di MERCATO TERRENO EDIFICABILE

$$V_{\text{terreno,E}} = € 1.819.000,00 x 0,20 = € 363.800,00$$



2) Stima della parte di terreno non edificabile (700 mq)

La valutazione dell'altra parte di terreno, ovvero quella non edificabile pari a circa 700 mq del totale compendio pignorato, è stata effettuata col metodo monoparametrico.

Esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, preso atto dello stato generalmente discreto delle colture praticate e prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione del con terreni prossimi a strade, è stato, nella fattispecie, adottato un unico procedimento di stima di seguito descritto.

Fermo restando che i Valori Agricoli Medi redatti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Salerno sono fermi al 2005, e dal momento che non sono stati trovati terreni comparabili in zona in vendita con le medesime caratteristiche, il sottoscritto C.T.U, a partire dai **Valori Fondiari medi della regione agraria n°2 (Valle dell'Irno e del Picentino), comprendente il comune di Baronissi, approvati con Decreto di Giunta Regionale n. 33 del 05.03.2019 (All.)**, sono stati praticati opportuni coefficienti di incremento ai valori unitari delle colture effettivamente praticate, per tener conto di plusvalenze legate a prossimità strade, praticabilità dei suoli, vicinanza a zona densamente abitate, e considerando soprattutto il fatto che tutta la zona intorno è edificabile.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Atteso che il Valore Fondiario medio della Regione Agraria è pari a 60.311 €/ha e che la superficie del terreno è pari a 700 mq, adottando l'opportuno coefficiente per quanto in precedenza specificato, avremo:

VALORE di MERCATO TERRENO NON EDIFICABILE

$$V_{\text{terreno,NE}} = 60.311 \text{ €/ha} * 0,07 \text{ ha} * 1,50 = 6.332,65 \text{ € approssimato a € 6.300}$$

Pertanto, il VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO nel suo complesso (Piena proprietà): →

$$V_{\text{LOTTO UNICO}} = V_{\text{terreno,E}} + V_{\text{terreno,NE}}$$

$$\text{€ } 363.800,00 + \text{€ } 6.330,0 = \text{€ } 370.100 \text{ approssimato a € } 370.000,00$$

ELENCO ALLEGATI

- **Allegati 1.- Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, (da All. 1a ad All. 1b)**
- **Allegato 2.- Titolo di Proprietà (All. 2)**
- **Allegato 3.- Estratto di Matrimonio con indicazione regime patrimoniale (All. 3)**
- **Allegato 4.- Relazione notarile (All. 4)**
- **Allegati 5.- Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobili (da All. 5a ad All. 5d)**
- **Allegati 6.- Verbale accesso Esperto del giudice (da All. 6a ad All. 6b)**
- **Allegati 7.- Visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa (da All. 7a a All. 7d)**
- **Allegato 8.- Documentazione fotografica (All. 8)**
- **Allegato 9.- Accesso agli atti (All. 9)**
- **Allegato 10.- Certificato di destinazione urbanistica (All. 10)**
- **Allegati 11.- Zona omogenea PUC e sovrapposizione di mappe (da All. 11a a All. 11b)**
- **Allegati 12 – Fonti indirette per il calcolo della stima (da All. 12a a All. 12h)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

