



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RG. n°225/2017

G.E. DOTT. LUIGI BOBBIO

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore: Omissis

Procuratore: Omissis

Debitore: Omissis



RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

Il Tecnico

Dott. Ing. Sabato Cuzzo

☞☞



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it



In adempimento all'incarico di **esperto nella stima di immobili**, conferitogli dall'Ecc.mo dr. **Luigi Bobbio** per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 225/2017 del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) – Prima sezione civile tra:



○ **Omissis (parte procedente);**

contro

○ **Omissis (parte debitrice);**

il sottoscritto **ing. Sabato Cuzzo**, con domicilio professionale in Baronissi (Sa) alla via Corte n.14, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6158 ed iscritto nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente **relazione di stima**.



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

INDICE DEI PARAGRAFI

PREMESSE	4
OPERAZIONI PERITALI	5
RISPOSTE AI QUESITI	8
<i>Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.....</i>	8
<i>Quesito B: Identificazione e descrizione attuale dei beni.....</i>	12
<i>Quesito C: Stato di possesso</i>	18
<i>Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri</i>	21
<i>Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	25
<i>Quesito F: Attestazione di Prestazione Energetica.....</i>	29
<i>Quesito G: Formazione dei lotti</i>	30
<i>Quesito H: Valore del bene e costi.....</i>	31
DESCRIZIONE FINALE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO	36





PREMESSE

Per effetto della **nomina ad esperto nella stima di immobili**, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 18 luglio 2018, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti formulati nel conferimento incarico all'esperto estimatore del 20 luglio 2018 (Cfr. allegato I).

✂



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 27 del mese di agosto dell'anno 2018 alle ore 9:30 presso lo studio dello scrivente in Baronissi al c.so G. Garibaldi 193, previa comunicazione trasmessa tramite raccomandata R1, n°05072440889-7 del 23/07/2018, risultano presenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, nella qualità di esperto della stima di immobili di cui la procedura esecutiva in epigrafe, giusto conferimento di incarico del 18/07/2018, il G.E. Dott. Luigi Bobbio del tribunale di Nocera Inferiore (SA), ed al proprio collaboratore (Dott. Luca Baselice), i sigg.ri:

- Omissis (Custode Giudiziario);

- Omissis (altro collaboratore dell'esperto);

Nella circostanza, lo scrivente unitamente al custode giudiziario, se bene avessero provveduto a mandare la suddetta comunicazione, non rinvenivano la presenza della debitrice, ne di un suo delegato sui luoghi di causa.

Ma durante l'attesa di rito, lo scrivente veniva raggiunto telefonicamente da un delegato della società; che richiedeva per nome della debitrice di posticipare le attività peritali di giorni 7 e nella fattispecie per il giorno lunedì 3 settembre 2018 alle ore 9:30 (per telefonata ricevuta dal sig. -).

A valle di quanto suddetto lo scrivente coadiuvato dai propri collaboratori si limitava ad effettuare un rilievo fotografico dei luoghi, dall'esterno del lotto, giacchè lo stesso risultava



confinato e recintato.

Alle ore 10:30 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.



○

Il giorno 3 del mese di settembre dell'anno 2018 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa siti in Baronissi alla via del Pozzo risultano presenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, nella qualità di esperto della stima di immobili di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, giusto conferimento di incarico del 18/07/2018 il G.E. dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), ed ai propri collaboratori (dott. **Omissis**), i sigg.ri:

- **Omissis** (delegato dall'Amm.re della società debitrice);
- **Omissis** (procuratore della parte debitrice);
- **Omissis** (custode Giudiziario);

Alla presenza costante della parte, lo scrivente effettuava report fotografico dell'immobile coinvolto nella procedura. L'accesso al compendio coinvolto nel giudizio, distinto in Catasto terreni del Comune di Baronissi al Fg.3, P.lle nn. 2081 - 2084; veniva garantito dal sig **Omissis** come sopra identificata.

A valle delle sopracitate attività, lo scrivente sospende le operazioni peritali, con la riserva di riprenderle nell'ipotesi in cui se ne palesasse l'esigenza, a mezzo l'invio di comunicazione certificata alle parti.

Alle ore 10:00 il presente verbale viene letto, confermato e



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

sottoscritto.

○

Il giorno 13 del mese di settembre dell'anno 2018 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa siti in via Del Pozzo, Baronissi (SA), risultano presenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, esperto nella stima di immobili per la procedura esecutiva in epigrafe ed i propri collaboratori (Dott. Luca Baselice e Dott. Pietro Fierro), i sigg.ri:

- **Omissis** (Delegato dall'Amm.re della società debitrice);
- **Omissis** (Topografo);

Alla presenza costante della parte, lo scrivente coadiuvato dai propri collaboratori e dal proprio ausiliario giusta autorizzazione per Dott. Luigi Bobbio del 06/09/2018, effettuava dettagliato rilievo topografico del fondo coinvolto nella procedura esecutiva.

A valle delle sopracitate attività, lo scrivente sospende le operazioni peritali con la riserva di riprenderle qualora se ne palesasse l'esigenza a mezzo comunicazione alle parti.

Alle ore 10:30 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

☞☞☞

RISPOSTE AI QUESITI

➤ **Quesito 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, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .



La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento al bene pignorato, si costituisce di una documentazione Ipocatastale (*Cfr.allegato 7*), per avv. **Omissis** (procuratore della parte creditrice). Con tale incartamento, viene riportato:

- ✓ l'identificazione catastale dei beni pignorati (attuale e pregressa);
- ✓ l'intestazione e la proprietà del bene;
- ✓ la provenienza del bene con relativa cronistoria ventennale;
- ✓ le formalità pregiudizievoli;

Da qui, per il cespite pignorato la suddetta documentazione, prevista dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea.



Di fianco a quanto sopra asserito, si chiarisce che con atto notarile di compravendita, prodotto e trasmesso in allegato alla

relazione di stima (Cfr. allegato 12.1), per notaio Dr. Ermanno Buonocore in Salerno del 15 dicembre 2005, repertorio n. 53512 racc. 18417, la parte debitrice nel presente procedimento, vale a dire la **Omissis**, acquistava a titolo di vendita la piena proprietà dell'area ineditata in Baronissi alla località Orignano – distinta in Catasto al Fg. 3 part.lla 1065 (*particella dalla quale, in una temporalità successiva, venivano generate le attuali particelle oggetto del pignoramento*) dalla **Omissis**. Da qui a seguito di frazionamento catastale riportato in atti e che vedeva coinvolta anche la particella di cui al n. 1064; si generavano le particelle ai nn. 2081, 2082, 2083 e 2084. In prosecuzione giusto atto di permuta del 9 aprile 2010 rep. n. 10835 e raccolta 6275 per dott. Granese; la parte debitrice a seguito di mutuo scambio, acquisiva la p.lla 2084 e cedeva al sig. **Omissis**, nato a , la p.lla 2082 (Cfr. allegato 12.2).

In altre parole il compendio immobiliare in commento è stato acquisito a valle dei suddetti titoli di proprietà.

○

In riferimento al punto 3 del presente quesito, si specifica ancora che l'atto di pignoramento corrispondente al procedimento in oggetto (Cfr. Allegato 8), identifica come parte debitrice la **Omissis** con sede in
avente Codice Fiscale ().

Tutto ciò premesso, essendo la parte debitrice una persona giuridica, in allegato alla produzione peritale è stata trasmessa



la visurta camerale storica della società coinvolta nel presente
procedimento (Cfr. allegato 6.3).

ROO



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

➤ **Quesito 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.;

4. Identificazione pregressa dei beni; Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con 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, dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti, Ai fini di cui sopra, allegghi visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. 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.



Il bene immobile in oggetto alla presente procedura esecutiva, è stato ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 3 settembre 2018 (Cfr. allegato 2.2). Come ulteriormente visibile dall'inquadramento territoriale (Cfr. allegato 3.1)



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it



l'immobile si trova all'interno della frazione Orignano del Comune di Baronissi (Sa), ad esso si giunge direttamente dalla strada comunale di via Del Pozzo.

Nello specifico trattasi, l'ingresso al fondo è garantito mediante un'apertura di circa m. 3,00, ottenuta mediante una rete metallica di altezza pari a circa m. 2,00 ed incernierata mediante un palo in legno. Di non secondaria importanza si fa rilevare che l'attuale accesso al fondo avviene sulla particella n.2082, di altra ditta ed estranea al procedimento esecutivo in parola. Tale ultimo aspetto è stato possibile rilevarlo sulla scorta della rilevazione topografica promossa in ausilio alla presente consulenza.

Nello specifico l'immobile pignorato è rappresentato da appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni ai seguenti identificativi:

- **Terreno** (qualità *Seminativo Arborato*) identificato al **foglio 3** del Comune di Baronissi (Sa), **particella 2081**, della consistenza catastale di mq. 1.547,00;
- **Terreno** (qualità *Seminativo Arborato*) identificato al **foglio 3** del Comune di Baronissi (Sa), **particella 2084** della consistenza catastale di mq. 75;

Il bene in parola all'epoca dell'accesso peritale, appariva per il lato Sud (parallelo e contiguo alla infrastruttura comunale di via del Pozzo) e per il lato Ovest, confinato e recintato, da un muretto in cemento di diversa altezza con sormontante rete



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinga.it



metallica di altezza pari a circa m. 1,50 (Cfr. allegato 3.2 foto da 1, 2, 3, 4 e 9). Il lato Nord ed il lato Est risultava privo di recinzione e/o confinamento fisico ed appariva a diretto contatto con i terreni attigui di altra ditta.

A tal ultimo proposito, con lo scopo di individuare i confini interni e validare l'effettiva consistenza immobiliare, giusta richiesta ed opportuna autorizzazione per il G.E., è stato disposto un rilievo topografico atto a validare i medesimi contenuti; che si riporta agli atti in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 6.5).

Il bene come si è potuto riscontrare, dalle operazioni peritali, si sviluppa lungo uno sviluppo mediamente pianeggiante. Lo stesso risultava impegnato per la sua maggiore consistenza, dalla presenza di una fitta vegetazione spontanea, rappresentata da rovi ed arbusti vari (Cfr. allegato 3.2 - foto da n.5 a n.12); mentre ai confini con la recinzione sul lato Sud, risultava essere impegnato da un filare di alberi di nocciole di medio fusto.

La consistenza del bene in parola risulta avere in linea sintetica le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Superficie complessiva catastale, validata anche a mezzo di rilievo topografico, risultante pari a m² 1.622,00 (metri quadri milleseicentoventidue/00).

Il cespite immobiliare in commento confina con strada comunale sul lato Sud, con altra ditta sul lato Ovest e con proprietà **Omissis** e/o suoi aventi causa, sul lato Nord e sul lato Est.



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinga.it

Si chiarisce nuovamente che il cespite pignorato viene ulteriormente rappresentato dal report fotografico estratto nella circostanza dell'inizio delle operazioni peritali e dalla restituzione grafica, rispettivamente prodotte e trasmesse in allegato all'elaborato peritale (Cfr. allegato 3.2 Documentazione fotografica – Cfr. allegato 4.1- Estratto di mappa con rappresentazione dei coni di scatto - Tavola 1).

○

Relativamente alla pregressa identificazione catastale del bene pignorato, come si evince dalla mappa catastale di impianto promossa in allegato (Cfr. allegato 6.2), confortata anche dai dati estratti presso l'Agenzia del Territorio, vale a dire le visure catastali storiche e i frazionamenti sopraggiunti nella temporalità che vanno dall'anno 2005 all'anno 2010 (Cfr. allegato 6.1 e 6.4), si rileva che gli attuali identificativi catastali, di cui al presente pignoramento (fg. 3 part.lle 2081, 2084), andando a ritroso nel tempo, derivano dai lotti di cui ai seguenti identificativi catastali:

✓ Fg 3, part.lle 1064, 1065.

✓ Fg 3, part.lla 36.

☞☞☞

➤ **Quesito 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia

ROO

Il cespite oggetto di pignoramento, all'epoca dell'accesso peritale, risultava essere come già detto recintato, in uno stato di incuria ed in possesso della parte debitrice. Nella suddetta circostanza risultava essere presente al sopralluogo, il sig. **Omissis** delegato dall'Amministratore della società. Le



condizioni intrinseche dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come più volte richiamato, sono rese ulteriormente visibili dalla documentazione fotografica prodotta e trasmessa in allegato alla produzione (Cfr. allegato 3.2). Inoltre, in risposta al presente quesito va aggiunto che il compendio pignorato non è concesso in locazione; come da esito negativo corrisposto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, giusta comunicazione a mezzo PEC per dott.ssa Omissis del 20 Luglio 2018 trasmessa in allegato alla presente produzione (Cfr. allegato 10), in risposta alla comunicazione di "Verifica dell'esistenza di contratti regolarmente registrati" che coinvolgessero il terreno in oggetto alla presente procedura - trasmessa dallo scrivente in data 19 luglio 2018 (Cfr. allegato 5.5)

○

Il valore locativo del compendio pignorato

La stima riguardante il più probabile canone di locazione del cespite pignorato è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa, sulla base dei dati forniti dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. (Cfr. allegato 9.1 – 9.2)

Nello specifico per la stima del più probabile valore di locazione della consistenza terriera, si è preso a riferimento



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it



ulteriore; i borsini immobiliari dell'agenzie che operano sul territorio, ma soprattutto è stato condotto uno studio di tavolo di raffronto con esperti ed agronomi del luogo. Da qui, si è giunti a definire, a corpo il riferimento indicativo del più probabile valore locativo annuo di aree e colture agricole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelle rappresentative del bene in oggetto. Alla luce di tale risultanze si può concludere asserendo che il più probabile valore di locazione dell'immobile pignorato risulta corrispondente a circa €/a 300,00 (trecento/00 euro annui).

☞☞☞



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

➤ **Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

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, indicando 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. 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 ed attive.

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si chiarisce che per il compendio pignorato si rilevano le formalità a cui si riconduce la risposta al quesito A.

Di fianco a quanto finora riferito, vista la tipologia di bene coinvolto nella presente procedura esecutiva, dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici del Comune di Baronissi (territorialità in cui ricade il bene oggetto di pignoramento), giusta comunicazione promossa dallo scrivente in data 23/07/2018, di richiesta di attestazione urbanistica anche in merito alla presenza di eventuali vincoli – il competente Ufficio Tecnico giusta Certificazione di Destinazione Urbanistica n.



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

21231 rilasciata in data 26 luglio 2018 (Cfr. allegato 13) attesta che:

✓ Le particelle coinvolte nella procedura esecutiva risultano non sottoposte a vincoli, inoltre la loro destinazione urbanistica secondo il P.U.C. risulta essere AT_6, ovvero ambiti di trasformazione urbanistica;

✓ Le medesime particelle per quanto riguarda l'assetto idrogeologico risultano essere NP ovvero ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi;

Infine, relativamente invece alla presenza di eventuali istituti presenti sui terreni appartenenti al lotto pignorato (quali ad esempio usi civici, livelli, etc), giusta comunicazione trasmessa dallo scrivente ai competenti Uffici della Regione in data 23 luglio 2018 (Cfr. allegato 5.7). e successiva attestazione di verifica trasmessa dall'Ente in data 25 luglio 2018 prot. 0482027, si evince che il bene coinvolto nella presente procedura esecutiva non risulta gravato dal riordinamento degli usi civici ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 1766 del 16 giugno 1927.

Nella medesima documentazione viene ulteriormente chiarito che il Fg. 3 a cui appartiene il fondo oggetto di pignoramento, non è indicato nell'unica Ordinanza commissariale di



Concessione della legittimazione di terreni di uso civico in
Napoli del 28 maggio 1935 (Cfr. allegato 11).

0000



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

➤ **Quesito 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

interventive, 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.



Dagli accertamenti condotti, sul cespite pignorato, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (Sa) –

giacchè trattasi di appezzamento di terreno, non sussistono le condizioni per effettuare le verifiche di cui al presente quesito, ma ad ogni buon conto si vuole rappresentare nella presente narrativa che in merito agli aspetti di natura edilizia e urbanistica (Cfr. allegato 13), non sono state rinvenute e/o prodotte agli atti documentazioni relative a richieste di eventuali trasformazioni del lotto medesimo.

Detto ciò, allo scopo di fornire alla presente relazione maggiori dettagli di natura urbanistica, utili anche in seguito in fase di valutazione dell'immobile, come già riferito in precedenza, giusta comunicazione promossa dallo scrivente in data 23/07/2018, di richiesta di attestazione urbanistica – il competente Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (Sa) attraverso la Certificazione di Destinazione Urbanistica n. 21231 rilasciata in data 26 luglio 2018 (Cfr. allegato 13) attesta che la particelle nn.2081 e 2084 riportata in Catasto Terreni al Fg.3 ricadono secondo le disposizioni del P.U.C. in zona comparto "AT6- ambiti di trasformazione urbanistica".

Si chiarisce ulteriormente che il cespite pignorato, da un punto di vista urbanistico, come si può vedere dalla scheda comparto allegata al c.d.u., è inglobato all'interno di un P.U.A. di maggiore consistenza che partecipa con lo stesso alla previsione di un eventuale trasformazione edilizia.

☺☺☺



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



Dalla disamina della fonte autorenale richiamata nell'oggetto del presente quesito si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto del pignoramento non rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica.



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it

➤ **Quesito 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.



In riferimento al bene pignorato nel procedimento esecutivo in oggetto, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, non si riscontrano circostanze di comproprietà rispetto a terzi non coinvolti nella procedura, d'altro canto, in virtù di quanto asserito in risposta ai precedenti quesiti, si ribadisce che la proprietà del suddetto bene, risulta essere della parte debitrice, ovvero della società:

- ✓ “*Omissis*” con sede lla via ,
nr., avente Codice Fiscale, Partita I.v.a. e
numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di
(Sezione Ordinaria): avente numero R.E.A.:
SA/307055

Di fianco a ciò, si ricorda che alla luce delle caratteristiche intrinseche (natura e tipologia, struttura e consistenza) del compendio in parola e della potenziale appetibilità sul mercato dello stesso, a parere dello scrivente non si prefigurano le condizioni per prevedere la possibilità di una vendita in più lotti, ma in un unico lotto.



➤ **Quesito 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. 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.



La stima del più probabile valore del cespite immobiliare coinvolto nella presente procedura esecutiva, alla luce delle condizioni di potenziale edificabilità del lotto ma di dipendenza dal comparto urbanistico previsto dal vigente strumento urbanistico (ricordiamo che il cespite pignorato risulta rientrante nel P.U.A di cui al comparto "AT6 – Ambiti di trasformazione edilizia" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Baronissi), discusse in risposta al quesito "E", è stata condotta attraverso il metodo di stima analitica, basata sul valore di trasformazione.

Tale stima parte dal presupposto di considerare l'immobile come "un bene di produzione dal quale con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del realizzato, può aversi che: $V_a = V_m - K$. Quest'ultima equazione però può essere, per una migliore applicazione, maggiormente specificata. Difatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile, risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito dal costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata

della trasformazione e cioè del tempo di costruzione. Il valore che ne viene fuori è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Pertanto l'espressione analitica di tale metodo risulta essere:

$$V_a = [V_m - (\text{Somm } K + I_p + PI)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = Valore attuale dell'area

V_m = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Somm K = sommatoria dei costi relativi alla costruzione

I_p = Interessi passivi

PI = Profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = Saggio di capitalizzazione

n = tempo, espresso in anni, intercorrente alla trasformazione

Da qui estrinsecando, le specificità e potenzialità urbanistiche del lotto al netto degli standard per le opere di urbanizzazione, e considerando un valore unitario di mercato potenziale che possa coinvolgere unità immobiliari di tipo residenziale (Cfr. allegato 9.1), derivante da un'eventuale ipotesi di trasformazione del lotto, estratte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio e analisi di stima condotte attraverso le

agenzie di settore operanti sul territorio; si stima per indicizzazioni parametriche che il valore di V_{mp} si possa aggirare nell'intorno di €/mq 2.300,00.

Il costo delle opere edili occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area comprende:

- K1 che rappresenta il costo di costruzione, che per il contesto territoriale in cui si trova l'area si stima pari ad €/mq 1.300,00.
- K2 che rappresenta gli oneri professionali e si stima nella misura del 10% di K1; per cui corrispondenti ad €/mq 130,00;
- K3 che rappresentano i contributi afferenti gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che si stimano nella misura di €/mq 12.

Mentre il profitto lordo dell'imprenditore si stima nell'intorno del 20% della sommatoria dei costi K, per le opere edili, per cui corrispondente ad €/mq 289,00.

Infine il saggio di capitalizzazione per caratteri parametrici si stima nella misura del 4%, mentre il fattore "n" per la tipologia di costruzione prevedibile dallo strumento pianificatorio, si stima nella misura di anni 2.

Orbene, alla luce di quanto estrinsecato, dalla elaborazione della espressione matematica relativa alla stima per trasformazione (per maggiore approfondimento si allega il foglio di calcolo – Cfr. allegato 9), si evince che il più probabile valore dell'area si

stima nell' intorno di € 176.437,27 (euro centosettantaseimilaquattrocentotrentasette/27) con un valore unitario dell'area pari a circa 108,00 €/mq.

Da qui, a parere dello scrivente a valle delle condizioni intrinseche coinvolgenti il lotto da un punto di vista delle previsioni urbanistiche, innanzi descritte, appare ragionevole nei limiti di una più limitata appetibilità sul mercato dello stesso, adottare un coefficiente riduttivo nell'intorno del 25% del valore soprastimato.

Quindi alla luce di quanto emerso in narrativa, si giunge ad un valore unitario pari a circa 80,00 €/mq per un valore complessivo dell'area pari a circa € 129.760,00 come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} \text{➤ } V_{\text{baseAstaComplessivo}} &= V_{\text{mercato unitario}} * Superficie_{\text{compl}} = 80,00 \\ &* 1.622,00 = € 129.760,00 \end{aligned}$$

In conclusione, alla luce di quanto reso in narrativa, si può asserire che il più probabile valore di mercato del bene pignorato può essere approssimato ad € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

☞☞☞

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA DEL COMPENDIO**PIGNORATO****Immobili facenti parte del cespite pignorato:**

- Appezamento di terreno,

Comune di Ubicazione: *Baronissi, frazione Orignano (Sa);*

Indirizzo: *via Del Pozzo;*

Confini: *via comunale del Pozzo, altra ditta, ditta **Omissis**;*

Estensione: *mq. 1.622, quale sommatoria delle due particelle:*

○ Part.lla 2081 mq 1.547;

○ Part.lla 2084 mq 75;

Dati Catastali: *foglio 3, part.lle 2081, 2084*

Attuale proprietario: ***Omissis** (parte debitrice);*

Titolo di provenienza del bene:

▪ *atto di compravendita
per notaio Dr. **Omissis** di
Salerno (Sa) del 15
dicembre 2005, repertorio
n. 53512, raccolta 18417;*

▪ *atto di permuta del 9
aprile 2010 rep. n. 10835 e
raccolta 6275 per dott.
Omissis;*

Iscrizioni e trascrizioni gravanti:

▪ *Atto esecutivo
cautelare – verbale di*



pignoramento immobiliare

trascritto in data

26/09/2017 al registro

generale n. 35799

registro particolare

27658; a favore della

Omissis e contro la Omissis:

▪ *Ipoteca volontaria*

per concessione a

garanzia di mutuo del

16/12/2014 - registro

generale n. 41528 e

registro particolare n.

4189;

▪ *Ipoteca legale (art.77*

del D.P.R. N. 602 del

1973) del 03/07/2015 -

registro generale n. 23151

e registro particolare n.

2956;

▪ *Ipoteca giudiziale per*

decreto ingiuntivo del

16/12/2016 - registro

generale n. 48716 e

registro particolare n.



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it



6405;

Destinazione urbanistica: comparto AT6 - Ambiti di
trasformazione urbanistica;



Valore del bene da porre a base d'asta: € 130.000,00.

0000



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it



Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'esperto

Dott. Ing. Sabato Cuzzo



Ing. Sabato Cuzzo cell. 389.1747607

Via Corte, 14 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordingsa.it