

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

G. E. Dott. LUIGI BOBBIO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa alla
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2015
promossa da
Omissis
contro
Omissis

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Carmela Novello_Architetto
via Raffaele Libroia 104, ex 88_84014_Nocera Inferiore (Sa)
mob. 347.8797462_ e.mail: carmela.novello@architettisalernopec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N° r. ge. 25/2015

G.E.: **dr. Luigi BOBBIO**

Procedura Esecutiva promossa da *Omissis* contro *Omissis*

Oggetto: **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Stima Immobiliare**

SOMMARIO

- 1 – Premessa ed elencazione dei quesiti posti
- 2 – Elencazione dei beni oggetto di stima
- 3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica
- 4 – Risposta ai quesiti posti
- 5 – Conclusioni: Riepilogo o Descrizione finale
- 6 – Ulteriori adempimenti richiesti

ALLEGATI

- Allegato 1: Verbale di svolgimento delle operazioni peritali;
- Allegato 2 (a/d): Certificazione Notarile agli atti (*cf. All. 2a*), Copia dei Titoli di Provenienza dell'immobile pignorato siti in Castel San Giorgio (*cf. All. 2b, 2c e 2d*);
- Allegato 3: Certificato di Residenza e Stato di Famiglia, Estratto di Matrimonio e Certificato di Stato Civile dei debitori esecutati;
- Allegato 4: Certificato attestante l'esito delle consultazioni informatizzate eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani (Sa);



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



- Allegato 5 (a/c): Documentazione Catastale consistente in Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni, Visura Storica *per immobile* e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al Foglio 4 part. 806 sub 10** (cfr. *All. 5a*) e del precedente identificativo C.F., F. 4 part. 806 sub 1 (cfr. *All. 5b*), nonché accertamenti catastali sulla pregressa conformazione del bene (cfr. *All. 5c*);
- Allegato 6 (a/c): Trascrizioni emerse dalle Ispezioni Ipotecarie Ordinarie condotte “*per immobile*” e “*per soggetto*”, ovvero ***Elenco sintetico delle formalità emerse da Ispezioni Ordinarie Meccanizzate per “immobile”*** sul bene sito in Castel San Giorgio (Sa), Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 806 sub 10 e sul precedente identificativo catastale C.F., F. 4, part. 806 sub 1 (cfr. *All. 6a*) e stampa della *Trascrizione a favore del 11/01/2008, reg. part. n. 1143, reg. gen. n. 1717 - Atto tra vivi - Donazione accettata rep. 31204/7979 del 18/12/2007* (cfr. *All. 6a₁*); *Trascrizione contro del 11/01/2008, reg. part. n. 1146, reg. gen. n. 1720 - Atto tra vivi - Atto tra vivi rep. 31204/7979 del 18/12/2007* (cfr. *All. 6a₂*); *Iscrizione contro del 16/02/2011, reg. part. n. 824, reg. gen. n. 6170 - Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione d'Ipoteca rep. 135666/23776 del 14/02/2011* (cfr. *All. 6a₃*), già in atti; *Trascrizione contro del 09/02/2015, reg. part. n. 3550, reg. gen. n. 4207 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili rep. 1623/2015 del 16/01/2015* (cfr. *All. 6a₄*), già in atti; ***Elenco sintetico delle formalità emerse da Ispezioni Ordinarie Meccanizzate per “soggetto”*** su *Omissis* e *Omissis* (cfr. *All. 6b*), rispettivamente nudo proprietario e usufruttuario del bene pignorato e sul sig. *Omissis* (classe 1919) precedente proprietario del bene (cfr. *All. 6c*);
- Allegato 7 (a/c): Documentazione urbanistica e sulla regolarità tecnico-edilizia, consistente in *Stralcio planimetrico del vecchio P.R.G. con estratto delle relative Norme Tecniche di Attuazione* (cfr. *All. 7a₁*); *Stralcio del nuovo P.U.C. con estratto delle relative Norme Tecniche di Attuazione* (cfr. *All. 7a₂*); *Vincolo paesaggistico* (cfr. *All.*

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

7a₃); *Cartografia dei Vincoli P.S.A.I. (cfr. All. 7a₄) e relative N.T.A. (cfr. All. 7a₅); documentazione relativa alla **Concessione edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998** (cfr. All. 7b₁) e successivo **Attestato prot. gen. 4616 del 14/02/2020** (cfr. All. 7b₂); comunicazioni intercorse con l'U.T.C. del Comune di Castel San Giorgio (cfr. All. 7c);*

- Allegato 8: Grafico dello Stato di Fatto dell'immobile pignorato;
- Allegato 9: Documentazione fotografica dell'immobile pignorato.



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



1 – PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Novello, libera professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1778 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) con decorrenza dal 25.06.2003, veniva nominata C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare r. ge. n. 25/2015 con Decreto di Nomina dell'Ill.mo G.E. dott. Luigi BOBBIO del 13/05/2019 - e giuramento in data 20/05/19 - che Le poneva i 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:

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 allegghi 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;

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



- 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. 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, 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 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 vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



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.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

- 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 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 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.

DISPONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



Che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e quindi almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, NELLO STESSO TERMINE, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. Att. cpc. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. Att. cpc.

N.B. L'esperto alleggi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



2 – ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La Procedura esecutiva immobiliare in oggetto sottopone a esecuzione il bene sito in Castel San Giorgio (Sa), frazione Cortedomini, corso Claudio nn. 33/37, in Catasto Fabbricati al Foglio 4 part. 806 sub. 10, in capo a *Omissis* - nato a Castel San Giorgio (Sa) il 19/10/1958, C.F. *Omissis* - e *Omissis* - nato a Nocera Inferiore (Sa) il 11/01/1987, C.F. *Omissis* - rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario del bene pignorato.

In particolare, come riportato sull'Atto di Pignoramento del 16/01/2015, trascritto ai RR.II. di Salerno il 09/02/2015, è stato sottoposto a pignoramento l'immobile facente parte del fabbricato "*Omissis*" sito in Castel San Giorgio al Corso Claudio nn. 33/37, frazione Cortedomini e precisamente *l'ampio locale in piano terra, con annessi servizi e con annessa piccola corte esclusiva nella parte orientale della scala esterna di accesso ai locali – riportato nel Catasto dei Fabbricati di Castel San Giorgio al foglio 4, mappale 806, sub. 10, Corso Claudio, piano terra, cat. D/2*, pervenuto al sig. *Omissis*, usufruttuario, e sig. *Omissis*, nudo proprietario, a seguito di Atto di donazione per notar Lucia Di Lieto del 18/12/2007, reg. in Pagani il 10/01/2008 al n. 314 (*cf. All. 2b*).

3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI C.T.U.

I Sopralluogo – 30 maggio 2019

In data 30 maggio 2019, alle ore 16:00, come concordato con il custode giudiziario avv. Paolo Costabile e comunicato alle parti a mezzo P.e.c. e/o raccomandata postale, la sottoscritta c.t.u. si è recata sui luoghi di causa, ovvero in Castel San Giorgio (Sa), frazione Cortedomini, Corso Claudio nn. 33/37, presso l'immobile pignorato, censito in C.F., F. 4 part. 806 sub 10.



Qui, alla presenza del custode giudiziario, la sottoscritta c.t.u. è stata accolta dal sig. *Omissis*, usufruttuario del bene pignorato, identificato con tessera d'identità in corso di validità, che ha consentito l'accesso ai luoghi di causa.

Erano altresì presenti l'avv. *Omissis*, legale della creditrice procedente presente sig.ra *Omissis* e l'avv. *Omissis*, per il creditore intervenuto sig. *Omissis* (erroneamente indicato come creditore procedente nel Verbale di accesso).

Il sig. *Omissis* ha dichiarato di detenere l'immobile che risulta essere in disuso, da circa 10 anni, con impianti dismessi ed in cattivo stato manutentivo.

Lo stesso dichiara l'inesistenza di un A.P.E. dell'immobile.

Le operazioni di perlustrazione e di rilievo grafico e fotografico degli ambienti, interni ed esterni, vengono condotte dalla scrivente ed interrotte temporaneamente per l'allontanamento dei legali, della creditrice e successivamente dello stesso sig. *Omissis* che rientra per sottoscrivere il Verbale e chiudere i locali.

Ciò stante, completate le operazioni d'ispezione e di rilievo, acquisite le ultime informazioni, appuntate su un blocco a parte, la c.t.u., ritenendo di aver incamerato dati sufficienti a poter proseguire nell'espletamento del suo incarico, ha completato il Verbale di accesso, sottoscritto dai presenti, e chiuso le operazioni di accesso alle ore 18:30 (*cf. All. 1*).

Oltre al suddetto sopralluogo, le operazioni peritali svolte dalla sottoscritta c.t.u. sono state condotte accedendo presso i seguenti Uffici, pubblici e privati:

- *Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castel San Giorgio (Sa)*, per indagini sugli esecutati sig. *Omissis* e sig. *Omissis* (*cf. All. 3*);
- *Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condoni del Comune di Castel San Giorgio (Sa)*, per verifiche sulla legittimità tecnico-urbanistica dell'immobile pignorato (*cf. All. 7a/b/c*);



- Ufficio dell'agenzia del Territorio della Provincia di Salerno, per eseguire le consultazioni catastali relative all'immobile pignorato (cfr. All. 5a/c);
- Ufficio dell'agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno - Sede di Pagani, per consultazioni di verifica circa l'esistenza di eventuali Contratti registrati sull'immobile pignorato (cfr. All. 4);
- Studio del notaio Di Lieto per estrazione copia dell'Atto di Donazione rep. 31204/7979 del 18/12/2007, registrato in Pagani (Sa) il 10/01/2008 al n. 314 (cfr. All. 2b);
- Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, per condurre le ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (cfr. All. 6a/c).

4 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI

4/A1 - (Q. A1) – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La c.t.u. ha eseguito le dovute verifiche circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., constatando la presenza agli atti della Certificazione notarile redatta in data 14/05/15 dall'avv. Teresa Lomonaco, notaio in Roccapiemonte (Sa) - (cfr. All. 2a). Ciò fatto, si è proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E..

4/A2 - (Q. A2) – Acquisizione di copia dei titoli di provenienza

Dalla disamina della Certificazione notarile allegata alla Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, la scrivente ha ricostruito le vicende traslative del bene pignorato.

Detto immobile fu realizzato *sine titulo* su suolo di proprietà del sig. *Omissis*, nato a Castel San Giorgio (Sa) il 19/11/1919 e sanato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998 di cui alla pratica di condono edilizio n. 400 ex L. 47/85, per poi essere

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

donato agli attuali proprietari sig. *Omissis* e sig. *Omissis*, rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario, attraverso l'Atto di donazione a rogito del notaio Lucia Di Lieto rep. 31204/7979 del 18/12/2007, registrato in Pagani (Sa) il 10/01/2008 al n. 314 (cfr. All. 2b).

Il terreno su cui è stato costruito il bene in oggetto, originariamente composto da 4 particelle catastali, pervenne all'allora proprietario sig. *Omissis* (rispettivamente padre e nonno degli esecutati *Omissis* e *Omissis*), attraverso due diverse compravendite, dislocate nell'arco temporale di circa un ventennio, ovvero attraverso l'atto di compravendita rep. 5092 a rogito del notaio Giovanni Cioffi del 05/12/1958 - con cui acquistava dalla sig.ra *Omissis* i beni in C.T., F. 4 part. n. 805-806 (cfr. All. 2d) - e successivo atto di compravendita rep. 304272 registrato il 24/05/1976 a rogito del notaio Renato Maranca del 14/05/1976 - con cui acquistava dalla sig.ra *Omissis* i beni in C.T., F. 4 part. n. 394-395 (cfr. All. 2c).

La documentazione innanzi elencata è stata reperita dalla scrivente in parte attraverso richiesta della stessa e pagamento dei diritti al notaio Lucia Di Lieto, in parte rinvenuta all'interno della pratica urbanistica citata, visionata ed estratta presso i pubblici uffici.

Circa il titolo di provenienza, si rappresenta che in esso sono stati erroneamente trascritti i dati relativi alla legittimità urbanistica dei beni trasferiti, indicando la Concessione edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998 come titolo legittimante la costruzione degli immobili distinti con mappali 511 e 649 del foglio 4, in luogo degli immobili distinti con mappale 806 (ex 394-395-805-806) subalterni 19-10-9-17-20-15 del foglio 4, per i quali all'Art. 12b è erroneamente indicato che sono stati iniziati ed ultimati in parte in epoca antecedente al 01/09/1967 e che essi "sono immuni da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii." (cfr. All. 2b).



Tale episodio certamente scaturisce dagli erronei dati catastali riportati sulla Concessione edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998, così come confermato dall'Ufficio tecnico con Attestato prot. gen. 4616 del 14/02/2020 (cfr. All. 7b₂) in risposta alla propria Istanza prot. gen. n. 650 del 09/01/2020.

Si rappresenta altresì che, dalle indagini urbanistiche e catastali condotte, è emerso che i beni donati agli esecutati nel 2007 con Atto di donazione rep. 31204/7979 del 18/12/2007, sono scaturiti da un frazionamento eseguito, presumibilmente nel 2003, in assenza di titolo edilizio.

4/A3 - (Q. A3a) – Acquisizione dell'estratto di matrimonio del debitore esecutato

La sottoscritta c.t.u. ha protocollato all'Ufficio Stato Civile del Comune di Castel San Giorgio (Sa) la Richiesta di copia dell'Estratto dai registri dell'*Atto di Matrimonio* del sig. *Omissis*, nato a Castel San Giorgio (Sa) il 19/10/1958, C.F.: *Omissis*, usufruttuario del bene.

A seguito di tale richiesta, in data 30/05/19, è stata rilasciata copia dell'Atto di Matrimonio Serie A n. 80 anno 1980, contratto tra i sigg. *Omissis* e *Omissis* in data 18/12/1980 a Castel San Giorgio (Sa), con la seguente Annotazione riportata a margine "Con atto in data 10/10/2007, a rogito del notaio dott. Francesco Fimiani del distretto Notarile di Salerno, rep. 126787, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni" (cfr. All. 3).

Si allega altresì il Certificato di Stato civile del sig. *Omissis*, nato a Nocera Inferiore (Sa) il 11/01/1987, C.F. *Omissis*, nudo proprietario del bene pignorato oggetto di stima (cfr. All. 3).



4/A4- (Q. A4) – Copia Certificazione Notarile agli atti

Si allega alla presente Relazione di Consulenza copia della summenzionata Certificazione notarile (cfr. All. 2a), riportante le vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

4/B – (Quesito B) – Identificazione e descrizione attuale del bene

A seguito dell'accesso condotto presso l'immobile pignorato oggetto di stima, si procede alla sua descrizione. Trattasi di un **locale sito nel Comune di Castel San Giorgio (Sa)**, corso Claudio nn. 33/37, posto al Piano Terra/Rialzato di un fabbricato denominato "Palazzo *Omissis*", censito in C.F., F. 4 part. 806 sub. 10, Cat. D/2, di proprietà dei sigg. *Omissis* e *Omissis*, rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario del bene.

Da rilievo eseguito, detto immobile, con una corte esclusiva e gradinate di accesso sul fronte est, ha una superficie interna di circa 280,00 mq e un'altezza, misurata all'intradosso della controsoffittatura, di circa 2,80m con sovrastante copertura a tetto in lamiera.

Sull'Atto di Pignoramento esso è riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al **Foglio 4, part. 806 sub 10, Corso Claudio**.

Analoghi i dati riportati nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c..

Detto immobile è servito da annessa corte esclusiva a P.T., e vi si accede attraverso il passaggio di una corte comune - riportata al C.F. del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al Foglio 4, part. 806 sub 9 (cfr. All. 5a e All. 8).

In data 27/05/19, la sottoscritta c.t.u. estraeva copia della "**Visura Storica per immobile**" e della planimetria catastale del bene identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al **Foglio 4 part. 806 sub 10**, Corso Claudio, Piano T./I, in ditta *Omissis*, usufruttuario, e *Omissis*, nudo proprietario, cat. D/2, r. c. di € 3.230,00

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

come da Variazione del 12/11/2003 prot. n. SA0471015 in atti dal 24/11/2004 Var. Cls. per Docfa 21288/203/04 - Variazione di Classamento n. 450054.1/2003 - (cfr. All. 5a).

Da quanto visionato in sede di accesso, desunto dalla documentazione catastale prodotta (cfr. Elaborato Planimetrico - All. 5a) e rilevato dall'Atto di donazione rep. 31204/7979 del 18/12/2007 (cfr. All. 2b), l'immobile pignorato confina a sud con via Cupa e con altri beni (proprietà *Omissis*, salvo altri), a ovest con altri beni (F. 4 part. 393, proprietà *Omissis*, salvo altri), a nord con altri beni (immobile in F. 4 part. 806 sub 17) e ad est con corte comune (F. 4 part. 806 sub 9) e altri beni (proprietà *Omissis*, salvo altri e immobile in F. 4 part. 806 sub 17).

Esso, con accesso dalla corte comune (sub 9) e da quella esclusiva, si compone di un piccolo ingresso, di un'ampia sala ristorante suddivisa in due sottoambienti comunicanti e di vari locali ad uso deposito a sud e servizi dislocati nell'angolo sud-ovest.

Da un punto di vista tecnologico, come rilevato dalla Relazione tecnica a firma dell'ing. *Omissis* di cui all'All. A alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459/1998 del 26/11/1998 (cfr. All. 7b₁) e successiva Perizia Giurata del 02/20/1995, giurata il 09/11/1995 nella Pretura di Mercato San Severino (Sa), l'immobile pignorato, realizzato abusivamente nel 1976 sulle particelle n. (805?)-394-395 del Foglio 4, ha una struttura portante in ferro, pareti di tompagno in muratura e copertura in lamiera gregata di ferro, per larga parte con interposta controsoffittatura, il tutto in avanzato stato di abbandono e fatiscenza.

L'immobile è dotato di porte esterne in alluminio, porte interne in legno e infissi di ferro sui fronti sud e ovest. Si segnala la presenza di una copertura ondulata in eternit nel vano, rifinito a rustico, posto nell'angolo sud-est dell'immobile.

Si presenta in cattive condizioni manutentive generali, come evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta, con distacco dei pannelli di controsoffitto ed evidenti tracce di infiltrazioni e degrado dovuto alla totale assenza di opere manutentive e un



conseguente distacco di intonaci e pitture e ossidazioni delle putrelle in ferro, specie negli ambienti posti nell'ala sud-ovest (cfr. All. 9).

Gli impianti presenti – idrico, elettrico e di condizionamento canalizzato – sono obsoleti e dismessi da circa un decennio, essendo la struttura in disuso.

Non risultano pertinenze o accessori, ad eccezione della corte esclusiva e di quella comune di accesso, censita in Catasto Fabbricati, Foglio 4 part. 806 sub 9.

L'immobile risulta libero, in stato di abbandono e fatiscenza e nelle disponibilità dei debitori esecutati (cfr. All. 1).

Identificazione pregressa del bene

Dal raffronto tra i dati identificativi dell'immobile pignorato, ovvero di quelli catastali riportati sulla Visura Storica prodotta e dei dati riportati sull'Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione si evince la coincidenza delle informazioni.

Si rappresenta altresì che, dalle indagini catastali condotte, è emerso che l'immobile pignorato è scaturito - con Variazione del 12/11/2003 protocollo n. 450054 in atti dal 12/11/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12269.1/2003), prot. n. SA0471015 in atti dall'11/11/2004 e prot. n. SA0446328 in atti dal 24/11/2004 (cfr. All. 5a) - dalla soppressione e dal frazionamento dell'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al Foglio 4 part. 806 sub 1 - costituito il 13/03/1986 in atti dal 15/03/1994 in ditta *Omissis* di *Omissis* - che ha originato e/o variato gli immobili in **Foglio 4 part. 806 sub 7-8-9-10-11-12-13** (cfr. All. 5b).



4/C – (Quesito C) – Stato di possesso

Da quanto constatato nel corso dell'accesso eseguito, e dichiarato dal sig. *Omissis*, il bene pignorato sito in Castel San Giorgio (Sa) in C.F., F. 4 part. 806 sub. 10 risulta abbandonato e nelle disponibilità dei debitori esegutati.

Dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del debitore usufruttuario sig. *Omissis* e del Certificato di Stato Civile del debitore nudo proprietario sig. *Omissis* - estratti il 30/05/19 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel San Giorgio (Sa) - si evince che essi risiederebbero in Castel San Giorgio (Sa), Corso Claudio n. 33 (*cf. All. 3*), sebbene dagli atti di causa si evince che essi risiederebbero al civico 80.

Dalle ispezioni informatizzate condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani (Sa), attraverso la richiesta prot. n. 84146 del 06/06/2019 e successiva evasione pratica del 02/07/19, non è emersa l'esistenza di Contratti di locazione e/o Comodato d'uso registrati a nome degli esegutati sull'immobile pignorato (*cf. All. 4*).

Determinazione del Valore Locativo del bene

L'immobile pignorato, utilizzato anni orsono quale sala ristorante di un bene di più ampia consistenza, risulta oggi dismesso e in stato di abbandono e fatiscenza.

Per la stima del suo Valore locativo, atteso che come si vedrà più innanzi l'immobile presenta una difformità urbanistica (essendo stato costituito nella sua attuale consistenza attraverso un frazionamento in assenza di titolo edilizio), si procederà considerando la sua destinazione d'uso, come risultante dalla documentazione catastale e tecnico-edilizia prodotta, quest'ultima peraltro assentita in deroga agli strumenti urbanistici con sanatoria ex L. 47/85, decurtando un'aliquota in virtù della suddetta difformità e dell'effettivo stato di conservazione, che determinano la necessità di lavori di ripristino.



Dai dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati sul Sito dell'Agenzia delle Entrate si evince che, nell'ultimo semestre disponibile, ovvero il II semestre 2019, a Castel San Giorgio (Sa), nell'**area periferica D3** in oggetto, inclusiva delle frazioni Torello - Cortedomini - Campomanfoli - Aiello e della località S. Salvatore, a prevalente destinazione residenziale, il canone di locazione per "**attività commerciali**", in *Normale* stato di conservazione, varia tra 2,9 euro/mq e 3,9 euro/mq di Superficie Lorda.

Analogamente, dal sito del Borsino Immobiliare di Castel San Giorgio (Sa), si è rilevato che nella zona periferica in oggetto gli immobili a carattere commerciale hanno un valore di locazione che varia tra i 2,93€/mq per le ubicazioni di minor pregio, i 3,00€/mq per le ubicazioni di fascia media e i 4,00€/mq per le ubicazioni di maggior pregio. Questo nel caso di negozi, mentre nel caso di **capannoni tipici** il valore di mercato varia tra i 2,00€/mq per le ubicazioni di minor pregio, i 2,10€/mq per le ubicazioni di fascia media e i 3,00€/mq per le ubicazioni di maggior pregio.

Nel caso in esame, avendo l'immobile in oggetto caratteristiche tecniche che lo pongono a metà strada tra un'attività commerciale *sic et simpliciter* e un capannone, si ritiene di poter adottare come valore di locazione del bene, considerato in buone condizioni manutentive, un valore di 3,00€/mq di superficie netta. Tale valore andrà decurtato di un'aliquota stimata nel 50%, in considerazioni della difformità urbanistica rilevata e dello stato manutentivo dell'immobile che ne impedisce l'utilizzo, a meno di lavori di manutenzione straordinaria.

Pertanto, **il valore di locazione del bene in oggetto, nelle sue attuali condizioni, è stimato in 1,50€/mq.** da cui deriva il seguente Canone di Locazione:

$$\begin{aligned} \Rightarrow (S_n + 0,20 \times S_{nr}) \times 3,00\text{€/mq} \times 0,50 &= 294,00 \times 3,00\text{€/mq} \times 0,50 = 441,00 \text{ €} \\ &\Rightarrow \text{in cifra tonda } \mathbf{440,00 \text{ euro/mensili}} \\ &\quad \text{(diconsi euro quattrocentoquaranta/00)} \\ &\Rightarrow \mathbf{\text{Valore di locazione del bene all'attualità}} \end{aligned}$$



4/D – (Quesito D) – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Per rispondere a questo quesito sono state condotte indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio (Sa).

In particolare, recatasi presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 15/10/2019, la scrivente ha eseguito un'*ispezione ordinaria per immobile* - dal 1990, data di partenza del sistema meccanizzato per gli immobili - sull'immobile sito in Castel San Giorgio (Sa), Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 806 sub 10 e sul suo precedente identificativo catastale (esito negativo), C.F., Foglio 4, part. 806 sub 1 (cfr. All. 6a) e *per soggetto* sui proprietari eseguiti *Omissis* e *Omissis* (cfr. All. 6b), e sul precedente proprietario sig. *Omissis* (cfr. All. 6c), estraendo copia degli *Elenchi sintetici delle formalità*, ovvero delle "Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni" registrate, per poi procedere alla stampa e analisi delle formalità registrate e non cancellate, non già presenti agli atti.

Circa **i vincoli "opponibili", che resteranno a carico dell'acquirente**, si precisa che:

- Non risulta trascritta alcuna *domanda giudiziale* circa gli immobili in oggetto.
- Non sono emersi atti di asservimento urbanistico né cessioni di cubatura.
- Circa l'esistenza di altri pesi o limitazioni d'uso - *es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.* - non si evidenziano obblighi che potrebbero gravare sull'eventuale acquirente. Quanto alle servitù, uso, abitazione, ecc. si tratta di "diritti reali"



valutabili come non presenti, non essendo trascritti, a quanto risulta dalle consultazioni dei registri immobiliari.



Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati - o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura - e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

• Dalle indagini condotte presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 15/10/19 e, in particolare, dall'analisi comparata dei dati desunti dalle Note allegate alla Procedura e delle ispezioni ordinarie meccanizzate eseguite sull'immobile oggetto di stima sito a Castel San Giorgio (Sa), in Catasto Fabbricati al F. 4 part. 806 sub 10 (cfr. All. 6 a) e per nominativo sui proprietari attuali e pregresso (cfr. All. 6 b/c), sono emerse e si riportano le seguenti formalità:

- *Trascrizione a favore del 11/01/2008, reg. part. n. 1143, reg. gen. n. 1717 - Atto tra vivi - Donazione accettata rep. 31204/7979 del 18/12/2007* relativa agli immobili in Castel San Giorgio (Sa), in C.F., F. 4 part. 806 sub 10-9-19 contro *Omissis* (nato a Castel San Giorgio il 19/11/1919) e a favore di *Omissis* per il diritto di usufrutto e *Omissis* per il diritto di nuda proprietà (cfr. All. 6a₁);
- *Trascrizione contro del 11/01/2008, reg. part. n. 1146, reg. gen. n. 1720 - Atto tra vivi - Atto tra vivi rep. 31204/7979 del 18/12/2007* relativo alla rinuncia all'opposizione alla donazione di vari immobili tra cui l'immobile in Castel San Giorgio (Sa), in C.F., F. 4 part. 806 sub 10 *contro Omissis e Omissis* (cfr. All. 6a₂);
- *Iscrizione contro del 16/02/2011, reg. part. n. 824, reg. gen. n. 6170 - **Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione d'Ipoteca** rep. 135666/23776 del 14/02/2011*, relativa all'immobile in Castel San Giorgio (Sa), in C.F., F. 4 part. 806 sub 10, per la quota di 1/1, a favore di *Omissis*, nata a Nocera Inferiore il 08/08/1977, C.F. *Omissis* in qualità di Creditore ipotecario contro i debitori ipotecari *Omissis* per il diritto di usufrutto e *Omissis* per il diritto di nuda proprietà (cfr. All. 6a₃);
- *Trascrizione contro del 09/02/2015, reg. part. n. 3550, reg. gen. n. 4207 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili rep. 1623/2015 del 16/01/2015* relativo all'immobile in Castel San Giorgio (Sa), in C.F., F. 4 part. 806 sub 10, per la quota di 1/1, a favore di *Omissis*, nata a Nocera Inferiore il 08/08/1977,



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



C.F. *Omissis*, contro *Omissis* per il diritto di usufrutto e *Omissis* per il diritto di nuda proprietà (cfr. All. 6a₄).

- Non risultano registrate altre formalità circa il bene in oggetto.
- Non risultano “altre trascrizioni pregiudizievoli”.

Per la **cancellazione delle formalità ipotecarie** e, nel caso specifico, dell’ipoteca volontaria e del pignoramento trascritti sul bene pignorato, si dovranno versare importi differenti a seconda del tipo di formalità. In particolare, **per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare** (cfr. All. 6a₄) **si dovrà versare un importo fisso complessivo di € 294,00**, comprensivo di € 200,00 d’imposta ipotecaria, di € 35,00 di tassa ipotecaria e di € 59,00 d’imposta di bollo; **per la cancellazione dell’Ipoteca Volontaria** (cfr. All. 6a₃) **si dovrà versare un importo fisso di € 35,00** di tassa ipotecaria.

Segue il Prospetto riepilogativo dei **costi di “Cancellazione totale” delle formalità ipotecarie:**

- **Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione d’Ipoteca** - Iscrizione contro del 16/02/2011, reg. part. n. 824, reg. gen. n. 6170 (cfr. All. 6a₃);
⇒ Costi di Cancellazione Totale fissi pari a **35,00€**
- **Pignoramento Immobiliare** - Trascrizione contro del 09/02/2015, reg. part. n. 3550, reg. gen. n. 4207 (cfr. All. 6a₄);
⇒ 200,00€ (Imposta ipotecaria) + 59,00€ (Bollo) + 35,00€ (Tassa ipotecaria)
⇒ Costi di Cancellazione Totale fissi pari a **€ 294,00**

Dalle analisi condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio (Sa) è emerso che sull’area in esame sussistono il vincolo paesaggistico (ex D.M. del 22/12/1987) e quelli individuati dal P.S.A.I. (cfr. Par. 4/E – pag. 27, All. 7a₃₋₄₋₅ e All. 7b₂).

Urbanisticamente il bene pignorato ricade in zona “B2” del vecchio P.R.G. (cfr. All. 7a₁) e in zona B1 del P.U.C. recentemente approvato (cfr. All. 7a₂).

Circa l'esistenza di eventuali **difformità catastali**, non si segnalano differenze sostanziali rispetto all'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune finestrate perimetrali, con particolare riferimento ai fronti est ed ovest.



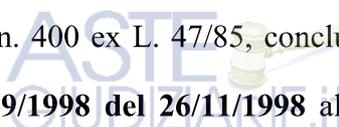
4/E – (Quesito E) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Indagini urbanistiche sull'immobile pignorato in Castel San Giorgio (Sa)



In data 06/06/2019, la sottoscritta c.t.u. ha presentato a mezzo Pec, al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castel San Giorgio (Sa), la richiesta di accesso agli atti prot. gen. n. 15834 per estrarre copia del titolo abilitativo e verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alle normative vigenti e l'eventuale pendenza di pratiche di Condono o l'esistenza di altre Pratiche Edilizie presenti presso gli Archivi Comunali a nome degli attuali proprietari o del dante causa.

L'accesso agli atti, avvenuto in più date, ha permesso di visionare ed estrarre copia della Pratica di Condono edilizio n. 400 ex L. 47/85, conclusa con il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459/1998 del 26/11/1998** al sig. *Omissis*, all'epoca proprietario dell'immobile¹ (*cf. All. 7b₁*).



Dall'esame dei grafici e della documentazione a corredo della suddetta pratica e, dalla comparazione tra i grafici allegati al titolo edilizio del 1998 e lo stato dei luoghi, visionato e rilevato nel corso dell'accesso eseguito in data 30/05/2019, è emersa una sostanziale differenza, risultando oggi l'immobile sanato nel 1998 suddiviso in più unità negoziali tra loro indipendenti, di cui il bene pignorato, in C.F., F. 4 part. 806 sub 10, include i soli ambienti commerciali a P.T., rappresentati sul grafico allegato alla Pratica di Condono con i numeri 1-2-3-4-5-6 e parte dei locali n. 7-8 (*cf. All. 5a e 7b₁*).



¹ *Omissis*, nato a Castel San Giorgio (Sa) il 19/11/1919, C.F. *Omissis*, proprietario dell'immobile in oggetto fino al 18/12/2007.



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



Inoltre, dall'esame della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998, è emerso che in essa sono state erroneamente indicate le particelle in Catasto Fabbricati, Foglio 4 n. 511 e n. 649, anziché le particelle nn. 805-806-394-395 effettivamente oggetto della Richiesta di condono edilizio prot. n. 4855 del 29/03/1986, di cui alla Pratica n. 400.

Ciò rilevato, in data 09/01/2020 la scrivente ha protocollato all'ufficio tecnico del Comune di Castel San Giorgio (Sa) un'istanza integrativa prot. 650/2020 chiedendo delucidazioni in merito alla rilevata incongruenza tra i dati catastali dei beni riportati nella Richiesta di condono edilizio prot. n. 4855 del 29/03/1986 e ss.ii., Pratica n. 400, ed i dati catastali dei beni indicati sulla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998 e di voler rilasciare una dichiarazione che attestasse l'errore materiale rilevato.

Nella medesima richiesta, la sottoscritta chiedeva di poter verificare presso i registri e archivi comunali l'eventuale esistenza di una pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, legittimante l'intervento di frazionamento che ha portato alla divisione dei locali originari e alla costituzione del subalterno 10 (C.F., F. 4, part. 806), al fine di poterne accertare la regolarità edilizia e urbanistica o, ove il frazionamento risultasse abusivo, la sanabilità degli abusi, ai fini della futura vendita del bene pignorato, nonché di fornirle informazioni sui Vincoli ricadenti sull'area in esame, sugli interventi ivi consentiti dallo strumento urbanistico vigente e sull'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dell'immobile in oggetto (*cf. All. 7c*).

A tale richiesta hanno fatto seguito altri accessi, culminati con il rilascio da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel San Giorgio (Sa) dell'Attestato prot. gen. 4616/2020 del 14/02/2020 (*cf. All. 7b₂*) in cui *in primis* si attesta che la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459 del 26/11/1998 è riferita alla pratica di condono edilizio n. 400, ex L. 47/85, e quindi riguarda gli immobili in C.F., F. 4 part. 805-806-394-395 e non le particelle n. 511 e 649, erroneamente riportate nella stessa. In detto attestato si specifica



altresì che non è stata rinvenuta agli atti della pratica di condono alcuna richiesta o **certificazione di agibilità**, né documentazione catastale a corredo della pratica.

La scrivente ha comunque effettuato i propri controlli di verifica nei registri comunali relativi alle pratiche D.I.A. e S.C.I.A., ai Permessi a Costruire e ai Condoni Edilizi ex L. 47/85, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie, a nome dei proprietari attuali o pregressi, che legittimassero urbanisticamente l'intervento di frazionamento che ha portato alla divisione dei locali originari sanati in più unità e alla costituzione del sub 10 pignorato.

Tale ricerca ha dato esito negativo. Analogamente, le ricerche condotte presso l'Ufficio del Catasto di Salerno, accedendo materialmente alla "busta cartacea" del fabbricato, non hanno consentito di trovare alcun collegamento urbanistico tra il frazionamento catastale del 2003 dell'immobile in C.F., F. 4 part. 806 sub 1 (*cf. All. 5b*) e l'attuale conformazione del bene pignorato, peraltro trasferito nelle sue attuali consistenze, con atto di donazione del 2007 a rogito del notaio Lucia Di Lieto (*cf. All. 2b*).

Alla luce di ciò, **detto frazionamento risulta eseguito in assenza di titolo edilizio e dunque difforme urbanisticamente dal titolo rilasciato.**

Per ciò che concerne lo strumento urbanistico attualmente in vigore, si riferisce che come appreso dalla missiva prot. 15048 del 05/06/2020 indirizzata al G.E. ed inoltrata alla scrivente solo in data 18/06/2020, il Comune di Castel San Giorgio (Sa) si è dotato di un nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 20/05/2020 e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n. 119 del 01/06/2020, che vede l'area d'interesse rientrante nella zona B – Aree a carattere prevalentemente residenziale. Più precisamente, l'immobile ricade in zona "B1" del nuovo P.U.C. e in zona "B2 - Residenziale di Completamento" del vecchio P.R.G., di cui si allegano i rispettivi stralci planimetrici, individuanti l'area in cui l'immobile ricade, e

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr. All. 7a₁/7a₂), al fine di attestare la compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile con le previsioni di piano dell'area di pertinenza e di conoscere gli interventi ivi consentiti e assentibili. L'immobile pignorato, censito in Catasto con categoria **D/2 = Alberghi e pensioni (con fine di lucro)**, seppur dismesso, ha di fatto destinazione d'uso commerciale (ex sala ristorante), compatibile con la destinazione emersa dalla pratica in sanatoria e con lo strumento urbanistico vigente.

Inoltre, l'immobile in oggetto rientra in area sottoposta a **vincolo paesaggistico (ex D.M. del 22/12/1987)** e in area sottoposta a **vincolo del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** dell'ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale² (**P.S.A.I.**), ora Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale³, ricadendo difatti il bene in oggetto in zona **R2 - Rischio Medio** della "Carta del Rischio da Frana", in zona **P2 - Pericolosità media - Elevato trasporto solido** nella "Carta della Pericolosità Idraulica", in zona **R3 - Rischio Elevato** della "Carta del Rischio Idraulico", in zona **R3 - Rischio Idraulico elevato** della "Carta degli scenari di rischio idrogeologico R3 e R4 relativo alle principali strutture ed infrastrutture antropiche", in zona **V4 - Vulnerabilità Massima** nella "Carta della vulnerabilità idraulica a carattere topografico".

Ciò stante, **il suddetto frazionamento avrebbe necessitato degli assensi delle autorità competenti, in materia di tutela paesaggistica e idrogeologica**, di cui si discorrerà in seguito.

Data la complessa situazione rilevata, al fine di sciogliere le proprie riserve e addivenire alla valutazione economica del cespite pignorato, la sottoscritta c.t.u. in data 30/04/2020 ha inoltrato al Comune di Castel San Giorgio (Sa) propria Istanza prot. 11816 del 04/05/2020

² Il P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, predisposto con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015, rappresenta uno stralcio di settore funzionale del Piano di bacino relativo alla pericolosità ed al rischio da frana ed idraulico, contenente, in particolare, l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e le relative norme di attuazione.

³ Come adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015, B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015; Attestato del Consiglio Regionale n. 437/2 del 10/02/2016 di approvazione della D.G.R. Campania n. 466 del 21/10/2015 – B.U.R.C. n. 14 del 29/02/2016.

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

con cui chiedeva al resp.le dello Sportello Unico del Comune di Castel San Giorgio di esprimersi circa la sussistenza dei presupposti di sanabilità di tale frazionamento di unità immobiliare e di esplicitarne eventualmente le modalità procedurali e i costi, allegando la documentazione prodotta al fine di coadiuvare nell'espletamento dell'istruttoria, atteso che tutte le circostanze della vicenda *de qua* fossero agli atti dell'Ente comunale interpellato.

In data 18/05/2020 riceveva via pec missiva prot. gen. 0013405/2020, a firma del funzionario responsabile del 3 settore, che si pronunciava in tal senso: ***“In riferimento alla richiesta in oggetto, da un esame effettuato, si comunica che la stessa è improcedibile e subordinata alla presentazione di apposita istanza, prodotta nei modi e nei termini di legge, così come previsto dal D.P.R. 380/2001, dalle norme di settore vigenti in materia e s.m.i.”*** (cfr. All. 7c).

Stante il mancato riscontro dell'Ente, la scrivente, ha informato il G.E. che, con nota del 03/06/2020, ha sollecitato l'Ufficio preposto a essere collaborativo, ma anche a fronte di tale richiesta l'Istanza della scrivente è rimasta disattesa. Solo a seguito di ulteriore Istanza prot. n. 15645 del 11/06/2020 la scrivente è stata notiziata di una risposta alla missiva del G.E. inviata allo stesso e non anche, doverosamente e per conoscenza, alla scrivente in quanto richiedente e persona interessata all'argomento, dovendo concludere le proprie attività.

Ad ogni buon conto, sotto un profilo contenutistico, nella missiva prot. 16289 del 18/06/2020, l'intimato responsabile dell'Area Tecnica, in luogo di pronunciarsi su quanto più volte richiesto dalla scrivente e solerziato dal G.E., rinviava semplicemente all'allegata missiva prot. 15048 del 05/06/2020 indirizzata al G.E., con cui lo stesso responsabile dell'Ufficio competente, senza approfondimenti di sorta, si è limitato a comunicare che ***“le opere, così come illustrate*** dalla scrivente nella sua Istanza prot. n. 11816 del 04/05/2020, ***possono essere ascritte alla disciplina dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., previa valutazione di compatibilità dell'intervento (relazione istruttoria) da redigere dietro presentazione di apposita progettazione, redatta nei modi e nei termini di legge, con***

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

acquisizione dei relativi pareri e nulla osta di enti e vincoli preposti, vigenti al momento della richiesta” e che “l’attuale disciplina impone costi per i diritti di segreteria pari ad euro 90,00 (Delibera di Giunta Municipale n. 69 del 02/05/2016), mentre per il contributo di costruzione, l’intervento è a titolo gratuito, così come disciplinato dalla vigente normativa – D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.”. In altri termini, il Responsabile dell’Ufficio, piuttosto che entrare nel merito, sciogliendo il dubbio sulla sussistenza dei requisiti volti alla sanabilità dell’abuso, semplicemente riferiva della astratta possibilità di usare lo strumento di cui all’art. 37 del D.P.R. 380/01, senza fare alcun riferimento agli esiti dell’istruttoria. Con tale risposta, quindi, il Comune non dirimeva la questione della sanabilità dell’abuso ma semplicemente riferiva che solo a seguito di una domanda ex art. 37 da parte del soggetto legittimato (che per ovvi motivi non può essere il c.t.u.), ad esito di istruttoria, si potrà sciogliere il nodo della sanabilità.

Pertanto, alla luce del mancato rilascio di un parere da parte dell’ente comunale sulla sanabilità del bene in oggetto, la scrivente al fine di addivenire ad un congruo giudizio di stima e non prolungare oltre i tempi di deposito del proprio elaborato per non ostacolare la vendita del bene, ha proceduto a una disamina della materia atta a formulare un proprio parere sulla sanabilità della difformità riscontrata circa l’immobile pignorato.

A tal proposito, tuttavia, la stessa precisa che **la concreta sanabilità di un manufatto sia azione sottratta a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, e specificatamente al c.t.u., in quanto l’ordinamento giuridico riconosce quale unico presupposto di legittimità di un’opera il suo titolo edilizio** (qualora, *ratione temporis*, l’opera era assoggettabile per legge ad un titolo edilizio). **Pertanto la dichiarazione di sanabilità di un tecnico o consulente ne rappresenta unicamente un giudizio prognostico e non un atto dichiarativo, non potendosi esso sostituire all’Ente certificatore preposto al rilascio del titolo.** Ciò detto, atteso che l’illecito rilevato non ha variato, limitatamente al subalterno in

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

esame, la volumetria né la destinazione d'uso, che riguarda un bene di maggiore consistenza rispetto a quello pignorato, peraltro sottoposto a vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica (P.S.A.I.) e che la documentazione catastale rinvenuta nella pratica di Condono ex L. 47/85 è incompleta, al fine di valutare se l'illecito risulti, in via di principio, sanabile, si procede a una disamina dei vari aspetti che concorrono a formulare tale parere, scandagliando le diverse norme di settore.

Ebbene, rientrando oggi il frazionamento eseguito “*sine titulo*” tra gli “*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*” di cui all' **art. 37 del D.P.R. 380/2001**, ai sensi del comma 4 dell'art. 37⁴, per sanare l'illecito bisogna ricorrere alla cosiddetta *sanatoria a regime* disciplinata dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, per la quale è necessario effettuare l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Tale accertamento presuppone la verifica della cosiddetta “**doppia conformità**” delle opere oggetto di sanatoria, ossia la verifica che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere (presumibilmente nel 2003), sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria (oggi). In altri termini, grava sul richiedente l'onere di provare che, sia all'epoca dell'abuso sia al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, il frazionamento risulti conforme alla normativa di riferimento, ossia che ove all'epoca dell'abuso fosse stata presentata domanda di frazionamento, essa sarebbe stata assentita, e che la stessa lo sia all'attualità.

Si è proceduto quindi alla **verifica della doppia conformità**, oggi e a ritroso nel 2003.

⁴ L'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 recita “*Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*”. Infine il comma 6 dell'art. 37 recita “*La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 (Sanzioni penali). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36*”.

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

Oggi, a seguito delle modifiche introdotte dal d.l. 133/2014 e ss.mm.ii.⁵, il frazionamento si configura come intervento di “**manutenzione straordinaria**”, giacché, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera b, del D.P.R. 380/2001, si intendono per interventi di manutenzione straordinaria “*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso” (cfr. art. 3, co. 1, lettera b del dpr 380/2001, così come modificato dal decreto Sblocca Italia n. 133/2014, entrato in vigore il 12 settembre 2014, convertito con legge n. 164/2014 e D. Lgs. 222/2016).*

Configurandosi quale “intervento di manutenzione straordinaria”, il frazionamento è oggi assentibile con semplice S.C.I.A., ai sensi dell’art. 22, comma 1, lettera a, del D.P.R. 380/2001, recante appunto “*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività*”⁶.

Tuttavia, ricadendo il bene in esame in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e P.S.A.I., occorre preliminarmente verificare se occorra l’assenso delle Autorità competenti in materia. Al riguardo, l’art. 22, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001 recita: “*La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-*

⁵ Il decreto legge del 12 settembre 2014, n. 133 convertito nella legge 11 novembre 2014, n. 164 (cd. Sblocca cantieri), con l’art. 17, ha apportato delle modifiche e integrazioni alla categoria edilizia della *manutenzione straordinaria* includendo nell’ambito della stessa anche gli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari.

⁶ Comma 1 (*inter alia*): “Sono realizzabili mediante la *segnalazione certificata di inizio di attività* di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio;”

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490".

Per ciò che attiene il vincolo paesaggistico, l'art. 149 del **d. lgs. n. 42/2004** relativo agli *"Interventi non soggetti ad autorizzazione"* individua l'intervento in oggetto (frazionamento, in quanto *manutenzione straordinaria*) tra i casi esonerati dall'obbligo di chiedere il nulla-osta ambientale⁷. Ne consegue la conformità dell'intervento sotto il profilo paesaggistico.

Per ciò che attiene i Vincoli individuati dalla cartografia del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.)** dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, come innanzi elencati (*cf. All. 7a4*), si evidenzia che le norme del Piano Stralcio, in quanto norme tecniche e non di legge, non concorrono alla verifica della doppia conformità ma determinano, ove non rispettate, l'inefficacia del titolo, e che ne vadano pertanto verificate le prescrizioni delle N.T.A. di cui alla Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015.

Segue l'analisi degli articoli delle NTA che normano gli interventi assentibili nelle aree sottoposte a rischio idraulico elevato (R3) e rischio da frana medio (R2) - (*cf. All. 7a5*).

Al TITOLO II - CAPO III - RISCHIO IDRAULICO ELEVATO, l'**art. 13**. Interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico elevato recita:

"1. Nelle aree a rischio idraulico elevato di cui al presente Piano sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.

⁷ Queste le categorie di esonero dall'obbligo di chiedere il nulla-osta ambientale di cui all'art. 149 del d. lgs. n. 42/2004:

- a) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi, nonché l'estetica dell'edificio;
- b) opere attinenti attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edili e opere civili, trattandosi di opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le bonifiche, attività antincendio e di conservazione presso boschi e foreste di cui all'art. 142 comma 1 lett. g), purché rispettose della normativa in materia.

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

2. *Nelle aree a rischio idraulico elevato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato alle medesime condizioni prescritte dalle presenti norme*"; rimandando dunque al CAPO II - RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO, **art. 10**. *Interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico molto elevato che recita:*

“1. Nelle aree a rischio idraulico molto elevato di cui al presente Piano sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree a rischio idraulico molto elevato si applicano le disposizioni del Titolo IV”.

L’**art. 11**. *Interventi consentiti sul patrimonio edilizio recita:*

“1. Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree perimetrate a rischio idraulico molto elevato sono consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);

c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull’idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;

e) l’installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell’autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l’installazione di tali impianti non comporti l’aumento della pericolosità e del rischio.

f) I mutamenti di destinazione d’uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;

h) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo".

Inoltre, l'**art.14**. *Interventi consentiti sul patrimonio edilizio* recita:

"1. Nelle aree a rischio idraulico elevato sono inoltre consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente, esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino incremento del carico insediativo, purché le superfici utili all'uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore.

Al TITOLO III - CAPO IV - RISCHIO MEDIO E MODERATO DA FRANA, l'**art. 24**.

Interventi consentiti nelle aree a rischio medio e moderato da frana recita:

"1. Nelle aree a rischio medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle medesime condizioni prescritte dalle presenti norme.

2. Nelle aree a rischio da frana medio e moderato sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi e le attività a condizione che siano rispettati i contenuti delle presenti norme e sempre che i costi relativi alla condizione"; con ciò rinviando agli art. 19 e art. 20 del CAPO II - RISCHIO MOLTO ELEVATO DA FRANA.

L'**art. 19**. *Interventi consentiti nelle aree a rischio molto elevato da frana* recita:

"1. Nelle aree a rischio molto elevato da frana, di cui al presente Piano, sono consentiti tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree a rischio molto elevato da frana si applicano le disposizioni del Titolo IV".

L'**art. 20**. *Interventi consentiti sul patrimonio edilizio* recita:

"1. **Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza aumento del carico insediativo.**



2. Nelle aree perimetrare a rischio molto elevato da frana sono consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b) **gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);**

c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;

e) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti aumento della pericolosità e del rischio.

f) I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;

g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;

h) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo”.

Inoltre, al TITOLO V - ATTUAZIONE E MODIFICHE DEL PIANO, l'art. 42. Norme transitorie - Disciplina applicabile ai procedimenti pendenti alla data di adozione del P.S.A.I. al comma 4 recita:

“Le disposizioni del P.S.A.I. sono da applicare anche alle istanze di richiesta di sanatoria delle opere abusive. Nel caso in cui l'intervento non rientri tra quelli consentiti nelle aree classificate a rischio, i titoli edilizi in sanatoria non sono ammissibili. L'Autorità concedente è competente a valutare la compatibilità delle istanze con le Norme di Attuazione del P.S.A.I.”.

Pertanto, alla luce degli articoli innanzi riportati e degli interventi ivi individuati quali interventi consentiti nelle aree soggette a vincolo, presupponendo che l'attività commerciale svolta nella porzione pignorata non comporti aumento di carico insediativo essendo la

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

medesima attività svolta in precedenza, sembrerebbe, in via astratta, esserci compatibilità tra l'intervento in oggetto e le NTA del P.S.A.I. (cfr. All. 7a5).

Qualora, come si ritiene plausibile, ai fini della sanabilità, l'indagine cognitiva vada ampliata all'immobile originario assentito, nella sua interezza, l'eventuale aumento di carico insediativo andrà indagato considerando non solo il subalterno pignorato (oggetto del presente studio), ma ciascuno dei subalterni nei quali la struttura originaria è stata frazionata; e lo stesso discorso varrà per ciascuno degli aspetti esaminati (aumento di superfici o volumetria, cambi di destinazione d'uso ecc.).

Un fattore che potrebbe inficiare la conformità dell'intervento rispetto alla normativa urbanistica è il mancato soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'art. 5⁸ del D.M. 1444/1968. Di fatti, la costruzione di cui alla C.E. in sanatoria n. 459/1998, essendo stata assentita in deroga agli strumenti urbanistici, non era assoggettabile a tutti i dettami previsti dalle norme vigenti e, sebbene gli standards urbanistici siano rimasti presumibilmente invariati (essendo calcolati sulla scorta dei volumi e delle superfici e non sul numero di unità insediative), il frazionamento e la sanabilità dello stesso impongono il rispetto di tali dettami, precedentemente derogati.

Mancando la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi per l'attività svolta, calcolata in funzione percentuale della sola superficie destinata ad attività commerciale, verrebbe a costituirsi, in astratto, la mancata conformità dell'intervento agli strumenti

⁸ L'art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi recita:

*"I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:
1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative".*

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

urbanistici vigenti. Tuttavia, giova riferire che l'art. 4⁹ co. 2 del D.M. 1444/1968 prevede che nelle zone quale quella in esame “quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici”.

Pertanto, anche questo aspetto potrà essere ulteriormente valutato dalla P.A., non potendo, in tutta evidenza, la scrivente, neanche in tal caso, sostituirsi alla P.A. al fine di verificare la reperibilità di spazi disponibili nelle adiacenti vicinanze dell'immobile di cui si pertiene. Tale informazione è infatti nella sola disponibilità dell'Ente locale preposto a valutare, nel contemperamento dei diversi interessi in conflitto, la sussistenza di tali ulteriori elementi fattuali.

Passando alla disamina della conformità dell'intervento all'epoca dell'abuso, si rileva una situazione molto diversa dall'attualità, dal momento che ***l'originaria versione dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001*** - prima della modifica operata a tale articolo dall'art. 17, comma 1, lett. a), nn. 1) e 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 e ss.mm.ii. - non includeva il frazionamento nella nozione di “interventi di manutenzione straordinaria” e che gli interventi di frazionamento erano rubricati dalla giurisprudenza quali interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti ai sensi dell'articolo 31, comma 3, lettere c) e d) della legge n. 457/1978, poi integralmente trasfuso nell'articolo 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, in quanto implicanti un aumento delle unità immobiliari, modifiche del

⁹ L'art. 4 prevede che “*Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali, sono soggette per le diverse zone territoriali alle articolazioni e variazioni come espresso stabilite in rapporto alla diverse situazioni.*”

1. *zone A: l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità di raggiungere le quantità minime deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature*

2. *zone B: quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici”.*

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

volume e delle superfici delle singole unità immobiliari (cfr. TAR Campania, Salerno, sez. I, 7/10/2003, n. 983; TAR Puglia, Bari, sez. III, 24/11/2005, n. 5030; TAR Toscana, sez. III, 22/1/2007, n. 62; TAR Emilia-Romagna, Parma, 15/7/2008, n. 352).

Pertanto, all'epoca dell'abuso per effettuare il frazionamento era necessario richiedere un **permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, intervento assentibile in via di principio, non risultando in contrasto con le disposizioni del P.R.G. allora vigente, ma sussistendo già all'epoca i vincoli paesaggistico e P.S.A.I., per il rilascio del permesso di costruire era necessario ottenere **l'assenso** delle Autorità competenti, tenute ad esprimersi sotto il profilo paesaggistico e idrogeologico.

Infatti, **l'originaria versione dell'art. 20, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001** recitava: *“Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi¹⁰ ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490”*.

¹⁰ **L'art. 151 - Alterazione dello stato dei luoghi** (Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 7; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616, art. 82, commi 1 e 2 e comma 9, aggiunto dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, art. 1) recita:

“1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'articolo 140 o dell'articolo 144 o nelle categorie elencate all'articolo 146 non possono distruggerli ne' introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che e' oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

3. L'autorizzazione e' rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.

4. Le regioni danno immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero puo' in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione.

5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni e' data facolta' agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, e' presentata alla competente soprintendenza e ne e' data comunicazione alla Regione”.

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

Il nesso funzionale tra il provvedimento urbanistico e le discipline di settore comporta la necessità di verificare la sussistenza dei presupposti per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Per ciò che attiene l'autorizzazione paesaggistica, nel 2003 la normativa di riferimento era il d. lgs. 29 ottobre 1999, n. 490¹¹ che, tra gli "Interventi non soggetti ad autorizzazione", elencati all'art. 152¹², non includeva gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Peraltro, l'art. 163 del d.l. n. 490/1999 relativo alle "Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa" recitava:

"1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere sui beni ambientali è punito con le pene previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47¹³.

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione."

Era dunque necessario, ai fini del rilascio del Permesso di costruire, richiedere alla Regione (e successivamente il cd. "nulla osta" alla Soprintendenza) l'espressione del parere di merito. Pur non essendo ciò avvenuto e, tenendo conto del potere discrezionale in *subjecta materia*, non si può comunque escludere, in via di principio, che le autorità preposte alla tutela del vincolo avrebbero potuto esprimere parere favorevole all'intervento in oggetto, riguardando esso parti interne dell'edificio volumetricamente assentito nel 1998, e non incidendo sull'aspetto esteriore del bene che è oggetto principale di tutela paesaggistica.

¹¹ Il D. lgs. n. 490/1999 è stato abrogato dall'articolo 184, comma 1, decimo trattino, decreto legislativo n. 42 del 2004.

¹² L'art. 152 del d.l. n. 490/1999, relativo agli "Interventi non soggetti ad autorizzazione", recitava: "Non è richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 151:

a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'articolo 146, purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia".

¹³ L'art. 20 relativo alle "Sanzioni penali" della Legge n. 47/1985 è stato abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 44, comma 1, dello stesso D.P.R..

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

Pertanto, sempre in astratto, tralasciando l'enunciato discorso sugli standards urbanistici, sembrerebbe non configurarsi la mancata conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso.



Infine, per ciò che attiene ai Vincoli individuati dalla cartografia del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* dell'allora Autorità di Bacino del Sarno (oggi dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), la ricerca a ritroso della cartografia e delle norme tecniche di riferimento per verificare se l'intervento in oggetto fosse consentito è risultata farraginosa, anche a fronte del mancato riscontro dell'ente preposto alla missiva inoltrata dalla scrivente all'indirizzo pec protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it, non consentendo dunque la verifica della rispondenza dell'intervento ai dettami normativi.

In ogni caso, compiuta l'ampia disamina normativa che precede, alla luce delle diverse criticità rilevate e di tutto quanto innanzi rappresentato, considerata la complessità della situazione in essere e, in particolare, il fatto che l'illecito riguardi un bene più ampio di quello pignorato indagato, la sottoscritta, considerato che la P.A. potrebbe addivenire, alla luce dell'ampia discrezionalità relativa a taluni accertamenti da compiersi nelle analisi propedeutiche alla verifica della doppia conformità di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01, a conclusioni diverse da quelle della scrivente, ribadisce di non potersi sostituire all'amministrazione competente nell'accertare la sanabilità dell'illecito, non svolgendo essa analoghe funzioni, né godendo peraltro della medesima discrezionalità.

Di fatti, tutti i procedimenti amministrativi innanzi riferiti presentano, seppure in misura differente, un certo grado di discrezionalità, nell'ambito della quale gli interessi in conflitto vengono opportunamente individuati, vagliati e sui quali viene operata la scelta finale.

Tale dato incontrovertibile non consente quindi alla scrivente, pur in presenza di numerosi indizi volti a configurare la sussistenza della doppia conformità di cui all'art. 37



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



D.P.R. 380/2001, limitatamente al sub in esame, di pronunciarsi per la sanabilità dell'abuso, perché ciò significherebbe *sostituirsi all'operato della Pubblica amministrazione* ed effettuare scelte di merito che, per proprio mandato, la scrivente non può compiere.

Ad esiti diversi si sarebbe giunti ove la Pubblica Amministrazione, interpellata dalla scrivente e dallo stesso G.E., avesse, seppure in un contesto meramente dichiarativo, sciolto il dubbio sulla sanabilità dell'abuso, perché ciò avrebbe consentito di effettuare quell'analisi prognostica sui requisiti necessari al caso in esame.

Pertanto, nella impossibilità di operare tale sostituzione, fatta salva la diversa "scelta dell'Ente locale", applicando la legge senza margini di discrezionalità, non si può che convergere per un esito negativo, ovvero di "NON SANABILITÀ" dell'illecito rilevato.

Si procederà pertanto a formulare il proprio giudizio di stima considerando la difformità rilevata nell'ipotesi di "non sanabilità" e ipotizzando il ripristino dello status quo ante di cui all'art. 27 del D.P.R. 380/2001¹⁴.

¹⁴ **L'art. 27 (L) - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia** recita:

"1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. **Il dirigente o il responsabile**, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché **in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.** Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora Parte terza del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti".

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

4/F – (Quesito F) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile pignorato oggetto del presente studio, rientra tra le 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.

Tuttavia la scrivente, pur verificatane l'inesistenza, in virtù dello stato di conservazione (con impianti dismessi) e della peculiare situazione tecnico-urbanistica che ne mina la legittimità nello stato di fatto, consultatasi al riguardo con l'Ill.mo G.E., su sua espressa indicazione, non ha provveduto a redigerlo.

4/G – (Quesito G) – Formazione dei lotti

Poiché il compendio pignorato include un solo bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (Sa), al Foglio 4 part. 806 subalterno 10, si è proceduto a formare un unico lotto di vendita.

4/H – (Quesito H) – Valore del bene e costi

Considerazioni generali sul Mercato Immobiliare del Comune di Castel San Giorgio

Il Comune di Castel San Giorgio (Sa), in cui ha sede l'immobile oggetto di stima, ha una popolazione residente di circa da 13.500 unità e si caratterizza per un mercato immobiliare poco dinamico, che ha risentito della crisi del mercato dell'ultimo decennio.

Le oscillazioni dei prezzi rilevabili variano da zona a zona, a secondo delle specificità, delle infrastrutture presenti e della frequenza degli investimenti. Pertanto, i valori di riferimento di seguito adottati vanno intesi come valori medi riscontrati nella zona in cui



ricade l'immobile, estensibili ad altre zone e beni purché della stessa vetustà e con caratteristiche affini.



Considerazioni generali sull'immobile pignorato

L'immobile oggetto di stima occupa l'ala sud al P.T. di un fabbricato con accesso da Corso Claudio, frazione Cortedomini, in Castel San Giorgio (Sa).

Esso versa in cattive condizioni conservative, essendo in completo disuso da circa un decennio. Discrete risultano l'esposizione, la luminosità e il soleggiamento.

Analogamente, le caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero la qualificazione infrastrutturale e quella ambientale, che maggiormente influenzano l'apprezzamento del mercato, sono da considerarsi discrete, giacché l'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica, ma non distante dal centro e prossima al verde urbano e ai servizi.

Circa le caratteristiche tecnologiche, l'immobile pignorato ha una struttura portante in ferro, pareti di tomagno in muratura e copertura in lamiera gregata di ferro, per larga parte con interposta controsoffittatura, il tutto in avanzato stato di abbandono e fatiscenza, con impianti dismessi, distacco dei pannelli di controsoffitto ed evidenti tracce di infiltrazioni e degrado dovuto alla totale assenza di opere manutentive.

Si segnalano, in particolare, le condizioni di estremo degrado e fatiscenza delle pareti e degli orizzontamenti dei locali di servizio posti nell'angolo sud-ovest dell'immobile (*cf. foto nn. 61/84 - All. 9*) e la presenza di pannelli ondulati in eternit a copertura del vano non intonacato posto nell'angolo sud-est dell'immobile (*cf. foto nn. 47/58 - All. 9*).

Gli impianti presenti, ovvero quello idrico, quello elettrico e quello di riscaldamento/raffrescamento canalizzato, con griglie all'interno della controsoffittatura, ormai fatiscente, risultano datati e dismessi da circa un decennio, secondo quanto attestato dall'usufruttuario in fase di accesso.



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



Il locale ha un'altezza interna, misurata all'intradosso della controsoffittatura esistente, di circa 2,80m nella sala principale a est e di circa 2,75m nell'attigua sala a ovest, leggermente sopraelevata, ambedue un tempo adibite a sala ristorante, mentre i locali perimetrali sul fronte sud hanno un'altezza media di 2,50m ed i servizi, posizionati nell'angolo sud-ovest dell'immobile hanno un'altezza di circa 2,20m e 2,00m.

Il locale presenta nella sala all'ingresso e nel vano a nord pavimenti in gres porcellanato dim. 45cm x 45cm in tinta chiara e analoghi battiscopa, nella sala sopraelevata a ovest pavimenti decorati e smaltati in verde, dim. 20cm x 20cm, nei vari uffici/locali sul fronte sud pavimenti di diversa tipologia e di piccolo taglio (dim. 20cm x 20cm), nei bagni piastrelle decorate dim. 20cm x 20cm e analoghe piastrelle per il rivestimento a parete, a tutt'altezza.

Gli spazi esterni sono in parte pavimentati con lastre di graniglia di marmo da esterni e pedate dei gradini in marmo ed in parte (la corte annessa all'immobile e quella adiacente comune da cui vi si accede) asfaltati.

La porta di accesso al locale sul fronte est e quella interna verso il vano a nord sono in alluminio, le porte interne sono in legno naturale o verniciato, mentre i serramenti delle finestre sui fronti ovest e sud sono in ferro (cfr. All. 9).

Criteria di stima adottata

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile pignorato si è partiti da un **procedimento di stima sintetica**, ovvero per confronto diretto con altri immobili ad esso assimilabili per condizioni intrinseche ed estrinseche, considerati in condizioni normali.

Tale procedimento prevede l'assunzione, come parametro tecnico di stima, di un valore unitario medio per metro quadrato di superficie, ottenuto mediando i valori di mercato d'immobili simili, rapportati all'attualità, pur tenendo conto che oggi il mercato



immobiliare, per l'edilizia preesistente, è improntato a conferire un valore a corpo agli immobili piuttosto che a mq, metodo questo più usato per l'edilizia di nuova costruzione.

Un peso rilevante nella determinazione di tale valore l'hanno avuto le condizioni di conservazione del bene in oggetto - sia a livello di finiture, sia di dotazioni impiantistiche - l'ubicazione, le infrastrutture circostanti, l'esposizione e tutte quelle caratteristiche che incidono nel rendere più o meno appetibile un immobile.

Si è inoltre, ovviamente, tenuto conto, operando le opportune decurtazioni, che l'immobile pignorato in oggetto deriva da un frazionamento eseguito in assenza di titolo edilizio e che tale difformità, alla luce del dettato normativo in materia edilizia, attuale e pregresso, potrebbe risultare non sanabile dalla P.A. competente, col conseguente obbligo di ripristino, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Essendo stato pignorato sia il diritto “*nuda proprietà*”, in capo a *Omissis*, sia il diritto di “*usufrutto*”, in capo a *Omissis*, si procederà dapprima al calcolo del Valore di mercato dell'Intero, per poi procedere alla scissione dello stesso in “Valore di Nuda Proprietà” e “Valore di Usufrutto”¹⁵.

Per eseguire tale calcolo occorre prendere in considerazione l'età compiuta dell'usufruttuario e verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà, con riferimento al valore della piena proprietà, attraverso l'uso di Tabelle che riportano coefficienti per la determinazione dei diritti di Usufrutto e Nuda proprietà, redatti periodicamente dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore (del 0,05% in vigore dal 01/01/2020).

L'usufruttuario sig. *Omissis*, nato il 19/10/1958, ha compiuto 61 anni.

¹⁵ Dal punto di vista legislativo, i diritti di usufrutto e nuda proprietà sono disciplinati dagli articoli del Codice Civile che vanno dal 978 al 1020.

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	1900,00	95,00	5,00
da 21 a 30	1800,00	90,00	10,00
da 31 a 40	1700,00	85,00	15,00
da 41 a 45	1600,00	80,00	20,00
da 46 a 50	1500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	1400,00	70,00	30,00
da 54 a 56	1300,00	65,00	35,00
da 57 a 60	1200,00	60,00	40,00
da 61 a 63	1100,00	55,00	45,00
da 64 a 66	1000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	900,00	45,00	55,00
da 70 a 72	800,00	40,00	60,00
da 73 a 75	700,00	35,00	65,00
da 76 a 78	600,00	30,00	70,00
da 79 a 82	500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	400,00	20,00	80,00
da 87 a 92	300,00	15,00	85,00
da 93 a 99	200,00	10,00	90,00

Figura 1: Tabella dei coefficienti di Usufrutto e Nuda proprietà in vigore nel 2020

Modalità di calcolo dell'Usufrutto Vitalizio

I valori dell'*usufrutto vitalizio* e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'*usufrutto* moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,05%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.



- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto e alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.



Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Dalle analisi condotte presso alcune agenzie immobiliari di zona, oltre che dai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in considerazione del quartiere, della localizzazione, dei servizi di zona, dell'esposizione e vetustà, dello stato di conservazione del bene, delle dotazioni impiantistiche, delle finiture, del fatto che risulti in stato di abbandono e fatiscenza, della difformità edilizia del bene, per la stima dell'immobile in oggetto si è ritenuto veritiero adottare un **valore di mercato di 400,00€/mq** con riferimento ad un metro quadrato di superficie convenzionale, ottenuta quest'ultima, moltiplicando la superficie netta reale per i coefficienti di ponderazione previsti dalla *norma UNI 10750*.

Tale valore è stato ottenuto il valore di 800,00€/mq, stimabile per un analogo bene, conforme e in normali condizioni manutentive, di un'aliquota di circa il 50% in virtù:

- delle criticità rilevate sotto il profilo urbanistico che inficiano, in astratto, la sanabilità della difformità rilevata (frazionamento), con la conseguente ipotesi di obbligo, per l'aggiudicatario, di procedere al ripristino dello *status quo ante*;
- dello stato di degrado e fatiscenza dei locali in oggetto, che ne compromettono l'uso, a meno di un preventivo intervento di ristrutturazione e risanamento.

Il valore di partenza di 800,00€/mq è stato individuato mediando i dati rilevati dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e dalle agenzie immobiliari di zona.

Difatti, dall'analisi dei valori riportati dalle banche dati per le quotazioni di immobili a *destinazione commerciale* a Castel San Giorgio (Sa), nella zona periferica "D3" di



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



riferimento, nell'ultimo semestre pubblicato, ovvero il II semestre 2019, si evince che il valore di mercato per beni simili in condizioni conservative normali, varia rispettivamente tra 600,00€/mq e 870,00€/mq di superficie lorda, corrispondenti a valori di circa il 15-20% maggiore ove si consideri la superficie netta.

Analogamente, dal sito del Borsino Immobiliare di Castel San Giorgio (Sa), si è rilevato che nella zona periferica in oggetto gli immobili a carattere commerciale hanno un valore di mercato che varia tra i 553,00€/mq per le ubicazioni di minor pregio, i 679,00€/mq per le ubicazioni di fascia media e gli 805,00€/mq per le ubicazioni di maggior pregio. Questo nel caso di negozi, mentre nel caso di *capannoni tipici* il valore di mercato varia tra i 314,00€/mq per le ubicazioni di minor pregio, i 367,00€/mq per le ubicazioni di fascia media e i 419,00€/mq per le ubicazioni di maggior pregio.

Nel caso in esame, avendo l'immobile in oggetto caratteristiche tecniche che lo pongono a metà strada tra un'attività commerciale *sic et simpliciter* e un capannone, si ritiene di poter adottare come valore di mercato del bene, considerato in discrete condizioni manutentive, un valore di 800,00€/mq di superficie netta. Tale valore andrà decurtato, come innanzi riferito, di un'aliquota del 50% in considerazione dell'effettivo stato manutentivo che ne impedisce l'utilizzo, a meno di lavori di manutenzione straordinaria, e della presunta insanabilità dell'abuso riscontrato, con conseguente obbligo di ripristino per l'aggiudicatario.

Ne deriva che **il valore di mercato del bene in oggetto, nelle sue attuali condizioni urbanistiche e manutentive, è stimato in 400,00€/mq.** Dal valore finale ottenuto andranno detratti i costi presunti di ripristino.

Si procede di seguito al calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, sfruttando le superfici calcolate in precedenza, con l'ausilio della planimetria catastale e delle misurazioni effettuate in loco, nel corso dell'accesso eseguito.

Seguirà poi il calcolo dei Valori di Usufrutto e di Nuda Proprietà del bene in esame.



- Stima Sintetica dell'immobile oggetto di consulenza -

LOTTO UNICO

LOCALE COMMERCIALE IN CASTEL SAN GIORGIO (SA) – C.F., F. 4, PART. 806 SUB 10

Per la valutazione si utilizza la superficie convenzionale, in quanto superficie ponderata.

Calcolo Superficie Convenzionale Locale pignorato

Superficie netta locale:	280,00 mq.
Superf. Convenzionale: 280,00 x 1,00 =	280,00 mq.
Superf. esterna (corte esclusiva e scale):	70,00 mq.
Superf. non res. Convenzionale:	70,00mq. x 0.20 = 14,00mq.
Superficie totale:	<u>294,00 mq.</u>

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 294,00 x € 400,00/mq = **€ 117.600,00**
(euro centodiciasettemilaseicento/00)

A tale valore, che tiene conto dello stato di degrado e fatiscenza e della presunta insanabilità della difformità rilevata con conseguente obbligo di ripristino, da cui la decurtazione del 50% rispetto agli 800,00€/mq di un analogo immobile commerciale in normali condizioni manutentive, vanno detratte le seguenti aliquote:

- Aliquota "A" per **costi tecnici per l'istruttoria della pratica di richiesta sanatoria dell'illecito edilizio riscontrato ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e relativi diritti di segreteria di € 90,00**, come da missiva prot. 15048 del 05/06/2020 indirizzata al G.E. (*cf.* All. 7c);
- Aliquota "B" per i **presunti costi di ripristino**, che vanno sollevati all'aggiudicatario;
- Aliquota "C" per i **costi di cancellazione delle formalità ipotecarie**.

Pertanto, dalla cifra di € 117.600,00 innanzi calcolata andranno detratte:



- a. **€ 1.500,00 circa** stimati per un professionista incaricato per l'istruttoria della pratica di richiesta sanatoria del frazionamento eseguito "sine titulo" ex art. 37 D.P.R. 380/2001, oltre ai relativi diritti di segreteria di **€ 90,00**;
- b. **€ 3.000,00 circa** stimati per i lavori di ripristino dello *status quo* consistenti principalmente nella demolizione delle pareti interne, sul fronte nord, a confine con il sub 17;
- c. **€ 329,00 per le cancellazioni ipotecarie** (di cui € 294,00 per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare di cui all'*All. 6a4* ed € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria di cui all'*All. 6a3*).

$$\Rightarrow \text{€ } 117.600,00 - (\text{Aliquote "A"} + \text{"B"} + \text{"C"}) = \text{€ } 112.681,00$$

In cifra tonda **€ 112.000,00**

(euro centododicimila/00)

VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO ALL'ATTUALITA'

Tale importo complessivo va ora scisso nelle sue quote di diritto, ovvero in Valore di Usufrutto e Valore di Nuda Proprietà, adoperando i coefficienti della Tabella di cui alla Fig. 1, in funzione dell'età (compiuta) dell'usufruttuario.

Valore di Usufrutto = Valore di mercato del bene x 0,55 = **€ 61.600,00**
(euro sessantunomilaseicento/00)

Valore di Nuda Proprietà = Valore di mercato del bene x 0,45 = **€ 50.400,00**
(euro cinquantamilaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



CONCLUSIONI: RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Seguono i dati riepilogativi dell'immobile pignorato oggetto di stima.



LOTTO UNICO

Quota diritti di proprietà: INTERO (Diritti di Nuda Proprietà e di Usufrutto).

Ubicazione: Comune di Castel San Giorgio (Sa), frazione Cortedomini, Corso Claudio nn. 33/37.

Descrizione Sommaria: L'immobile in oggetto si compone di un ampio locale a P.T., con accesso da corte comune su Corso Claudio, e dotato di una corte esclusiva, facente parte del fabbricato denominato "palazzo *Omissis*".

In particolare, detto locale, a cui si accede attraverso scalinata su corte esclusiva ad est, consta di due ampie sale in collegamento tra loro, di vari locali posti sul fronte sud e dei servizi igienici posti nell'angolo sud-ovest dell'immobile.

Realizzato con struttura portante in ferro, pareti di tomagno in muratura e copertura in lamiera gregata di ferro, per larga parte con interposta controsoffittatura, il tutto in avanzato stato di abbandono e fatiscenza, con impianti dismessi, distacco dei pannelli di controsoffitto ed evidenti tracce di infiltrazioni e degrado dovuto alla totale assenza di opere manutentive. Esso ha un'altezza di circa 2.80m all'intradosso della controsoffittatura nell'ambiente principale ed ha infissi in alluminio sul fronte est ed in ferro sui fronti sud e ovest.

Confini: L'immobile in oggetto confina a sud con via Cupa e con altri beni (proprietà *Omissis*, salvo altri), a ovest con altri beni (F. 4 part. 393, proprietà *Omissis*, salvo altri), a nord con altri beni (immobile in F. 4 part. 806 sub 17) e ad est con corte comune (F. 4 part. 806 sub 9) e altri beni (proprietà *Omissis*, salvo altri e immobile in F. 4 part. 806 sub 17).

Estensione: L'immobile ha una superficie netta complessiva di circa 280,00mq e una superficie esterna di circa 70,00mq.



arch. Carmela NOVELLO

Via R. Libroia 104 (ex 88) – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)

Mob. 347.8797462 – P.E.C.: carmela.novello@architettisalernopec.it



Dati Catastali: L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (Sa), **Foglio 4 part. 806 sub 10**, Corso Claudio, Piano Terra-1, cat. D/2, rendita catastale di € 3.230,00, come da Variazione prot. n. SA0471015 del 12/11/2003.

Legittimità Urbanistica: L'immobile pignorato risulta **difforme dal titolo assentito**, risultando parte di un fabbricato più ampio assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 459/1998, ex pratica di condono edilizio n. 400, prodotta ai sensi della L. n. 47/85, e successivamente frazionato in assenza di titolo edilizio. **Tale frazionamento, a fronte del mancato rilascio di parere di sanabilità richiesto all'amministrazione competente, alla luce delle diverse criticità rilevate, non potendosi la scrivente sostituire alla P.A. nell'accertare la sanabilità dell'illecito, è stato considerato nell'ipotesi di "non sanabilità", con conseguente obbligo di ripristino dello status quo ante.**

Non vi è traccia agli atti del certificato di agibilità dell'immobile.

Vincoli: L'immobile ricade in zona sottoposta a *Vincolo Paesaggistico*, ai sensi del D.M. del 22/12/1987, nonché a diversi Vincoli individuati nelle tavole del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ricadendo in zona **R2** - Rischio Medio della "Carta del Rischio da Frana", in zona **P2** – Pericolosità media – Elevato trasporto solido della "*Carta Pericolosità Idraulica*", in zona **R3** – Rischio Elevato della "*Carta del Rischio Idraulico*", in zona **R3** – Rischio Idraulico elevato della "*Carta degli scenari di rischio idrogeologico R3 e R4 relativo alle principali strutture ed infrastrutture antropiche*", in zona **V4** – Vulnerabilità Massima nella "*Carta della vulnerabilità idraulica a carattere topografico*".

Prezzo a base d'asta: € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).

ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI.

La documentazione fotografica dell'immobile pignorato è stata estratta sia per le parti interne, sia esterne ed è allegata alla presente Relazione (cfr. All. 9).

Si allegano altresì:

- *Verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte (cfr. All. 1);*
- *Certificato Notarile (cfr. All. 2a) e copia dei Titoli di Provenienza (cfr. All. 2b/d);*
- *Certificati di Residenza e Stato di famiglia e Stato Civile ed Estratto dagli Atti di matrimonio dei debitori esecutati (cfr. All. 3);*
- *copia del Certificato attestante l'esito delle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani (cfr. All. 4);*
- *documentazione catastale (cfr. All. 5a/c);*
- *copia delle Iscrizioni/Trascrizioni Ipotecarie gravanti sul bene (cfr. All. 6a/c);*
- *copia della documentazione circa la regolarità edilizia e urbanistica e comunicazioni intercorse con l'Ufficio tecnico comunale (cfr. All. 7a/c);*
- *Grafico planimetria dello stato dei luoghi (cfr. All. 8).*

Il file della RELAZIONE.pdf è stato redatto anche con i dati oscurati per la tutela delle Norme sulla Privacy secondo quanto stabilito dal Garante per la Privacy in materia di "Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari - 7 febbraio 2008" e pubblicato sulla G. U. n. 47 del 25 febbraio 2008.

Il tutto, a evasione dell'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, 30.09.2020

Il C.T.U.
Arch. Carmela Novello