

TRIBUNALE DI SALERNO

III° Sezione Civile
Ufficio Esecuzione Immobiliari

III.mo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Enza Faracchio

e, p.c.,

P.E. N. 209/2024/EI

- ORGANA SPV SRL

n.q. *creditore procedente*
c/o avv. Florimonte Francesco
avvfrancescoflorimonte02@pec.ordineforense.salerno.it

- AGENTE DI RISCOSSIONE PROVINCIA DI SALERNO

n.q. *creditore intervenuto*
c/o il procuratore speciale sig. Mauro Tirone
cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

- [REDACTED]
n.q. *debitore esecutato*

[REDACTED]
lupoedilimpianti@pec.it

prot. : 250110CTU209E124RS[i]

ref. : **ORGANA SPV SRL** c/ [REDACTED]

obj.: **CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, ed in ottemperanza all'incarico conferitomi in data 12-11-2024, rassegno in originale la relazione di stima degli immobili staggiti, contestualmente trasmessa alle parti in indirizzo secondo le modalità di cui all'art. 173-bis disp.att.cc. pen.co. (1).

Resto a disposizione per chiarimenti e per eventuali supplementi di consulenza.

Salerno, 6 febbraio 2025

L'Esperto.



NOTA PRIVACY: con riferimento al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (GDPR), lo scrivente professionista, titolare del trattamento dei dati personali ai sensi del predetto regolamento, in ossequio alle "policy privacy" di cui al documento "GDPR COMPLIANCE", informa le parti che i dati personali acquisiti, ivi incluso i dati giudiziari inerenti la controversia trattata e le risultanze della presente relazione, sono coperti da vincolo di riservatezza. Il conferimento di tali dati è avvenuto spontaneamente e nell'interesse delle parti in causa, giusta autorizzazione di cui all'incarico peritale, mediante accesso degli atti di causa, ovvero mediante accesso agli atti della P.A. ove autorizzato. I dati sono stati acquisiti in ossequio ai principi di cui all'art. 11 del Codice Privacy, segnatamente con riguardo a *pertinenza, completezza e non eccedenza*. I dati raccolti sono stati utilizzati esclusivamente per ottemperare all'incarico peritale e, segnatamente, per la redazione del presente elaborato; essi sono trasferiti esclusivamente alle parti in causa nello svolgimento dell'incarico e, nel caso di parti terze, i dati personali e tutti i riferimenti agli stessi sono stati obliterati, ciò ad esclusione che nel caso di accesso agli atti presso la P.A., nella cui istanza si sono riportati esclusivamente i dati minimi necessari all'evasione da parte della P.A.. A completamento dell'incarico i dati personali saranno custoditi a tempo indeterminato per solo scopo personale e non saranno soggetti ad aggiornamento.

¹ "L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria".

S O M M A R I O

Premessa	1
1.0 Generalità	1
<i>Principali notizie sulla procedura esecutiva, sul pignoramento e sull'incarico di stima</i>	
2.0 Incarico di stima	2
<i>Estremi dell'incarico, quesiti assegnati e termini.</i>	
3.0 Trattazione dei quesiti	2
<i>Sono trattati singolarmente i quesiti del G.E. così come espressi nell'incarico di stima</i>	
QUESITO N. 1 (2-3)	2
QUESITO N. 4	3
QUESITO N. 5	9
QUESITO N. 6	10
QUESITO N. 7	10
QUESITO N. 8	11
QUESITO N. 9	12
QUESITO N. 10	12
QUESITO N. 11	15
QUESITO N. 12	16
QUESITO N. 13	16
QUESITO N. 14	27
QUESITO N. 15	35
QUESITO N. 16	35
QUESITO N. 17	35
4.0 Riserve e segnalazioni	35
<i>Eventuali dati e informazioni, ovvero documenti, che il l'Esperto non ha potuto acquisire/accertare entro il termine di deposito della relazione peritale, con riserva eventuali rettifiche o integrazioni.</i>	
<u>Documenti di riferimento (e allegati)</u>	
(A) PLANIMETRIE	
A.1 – planimetria	
(B) ACCESSO AI BENI	
B.1 – verbali di accesso del 10-12-2024	
(C) VISURE CATASTALI	
C.1 – estratto di mappa “wegis”: PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8	
C.2 – visura storica per immobile: N.C.E.U. PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8 sub 6	
C.3 – visura storica per immobile: N.C.T. PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8	
C.4 – planimetria catastale: N.C.E.U. PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8 sub 6	
(D) FORMALITA'	
D.1 – ispezione ipotecaria per soggetto: [REDACTED]	
D.2 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8 sub 6	
D.3 – ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. PONTECAGNANO FAIANO foglio 7 part. 8	
D.4 – nota di trascrizione R.P. n. 4032/1984 (atto provenienza esecutato)	
D.5 – nota di iscrizione R.P. n. 1348/1993 (relativa a diverso immobile)	
D.6 – nota di trascrizione R.P. n. 12111/2007 (relativa a diverso immobile)	
D.7 – nota di trascrizione R.P. n. 540/2007 (relativa a diverso immobile)	
D.8 – nota di iscrizione R.P. n. 4051/2011 (mutuo su immobile staggitto)	

- D.9 – nota di iscrizione R.P. n. 1720/2024 (ipoteca legale)
D.10 – nota di trascrizione R.P. n. 28916/2024 (pignoramento)
D.11 – tabella costi di cancellazione formalità

(E) ATTI DI ACQUISTO / TRASFERIMENTO IMMOBILI / LOCAZIONI

- E.1 – compravendita, a rogito Barela rep. 35063 del 30-1-1984
E.2 – istanza del 18-1-2025 ad Agenzia Entrate Salerno prot. n. 16730 del 22-1-2025

(F) ANAGRAFE E STATO CIVILE / CAMERE DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

- F.1 – estratto per riassunto atto di matrimonio del 29-1-2025

(G) DIRITTI REALI / ONERI / GRAVAMI / CAUSE IN CORSO

- G.1 – istanza usi civici del 29-1-2025 e riscontro U.O.D. Foreste prot. PG/2025/0052590 del 3-2-2025
G.2 – certificato di destinazione urbanistica (portale cartografico del Comune di PONTECAGNANO F.)
G.3 – riscontro Amministratore condominio del 27-1-2025 su istanza p.e.c. del 16-1-2025

(H) CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA / AGIBILITÀ / SANATORIE

- H.1 – istanza accesso atti archivio edilizio prot. 2361 del 16-1-2025
H.2 – verbale accesso agli atti del 28-1-2025
H.3 – pratica di autorizzazione a costruire rilasciata il 22-4-1960
H.4 – vigenti norme tecniche del p.r.g.

(I) QUOTAZIONE / DETRAZIONI DI STIMA

- I.1 – *“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*

(J) RIEPILOGO

- J.1 – Riepilogo
J.2 – Reperti fotografici (cfr. parr. 1 e 14).

Premessa

La presente relazione peritale è redatta a norma dell'art. 173-bis c.p.c. ⁽²⁾ e secondo i quesiti e le specifiche raccomandazioni allegate all'incarico peritale, che dettano la struttura della relazione.

Nel rispondere ai quesiti, a ciascuno dei quali è dedicato un paragrafo specifico, si espongono modalità e circostanze delle indagini, richiamando a sostegno delle conclusioni, ed allegando o anche inserendo nel testo, documentazione e reperti utilizzati (fonti).

Tra le principali fonti figurano le risultanze delle indagini effettuate presso competenti pubblici uffici ed enti preposti (es. Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Uffici Comunali, etc..), tuttavia, ad integrazione, quando necessario o semplicemente per conferma o per completezza espositiva, altra documentazione, reperita da fonti diverse, viene considerata (es. produzioni o testimonianze di parte o di terzi coinvolti), idoneamente corredata di avvertenze in merito a provenienza e ruolo assunto nelle conclusioni raggiunte.

Con riferimento specifico al quesito relativo alla stima, con fine la determinazione del giusto prezzo di vendita, l'Esperto opera secondo le regole dell'estimo, in particolare adottando, salvo eccezioni, il metodo di stima parametrico, riferito all'unità di misura commerciale (metodo sintetico-comparativo): sempre in ordine all'oggettività, egli acquisisce i valori unitari di mercato, interrogando base dati quanto più ampie e strutturate possibile, talché le medie proposte siano effettivamente rappresentative del mercato specifico allo studio; successivamente verifiche e/o integrazioni sono operate con riferimento ad ogni altra notizia di vendite similari, se disponibili, attingendo a fonti dirette (es. agenzie immobiliari). Casi particolari potranno richiedere metodologie diverse.

Nei calcoli di stima, coefficienti correttivi ingegneristicamente definiti (oltre quelli già indicati nell'incarico), possono essere adottati, laddove ciò si ritenga possa meglio adattare al caso specifico il modello di calcolo prescelto o il dato acquisito, e quindi far confluire nel valore finale di stima, che si propone a base d'asta, tutti gli aspetti rilevanti al fine della giusta vendita.

Di ogni assunzione l'Esperto darà ampia motivazione nella relazione, così come ad ogni richiesta di chiarimento che gli verrà formulata successivamente al deposito, entro i termini di legge.

1.0 Generalità

L'incarico peritale si inquadra nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Salerno con N. 209/2024 R.G.E., riferita al pignoramento immobiliare, atto per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno, notificato il 24-7-2024 e pubblicato ai RR.II. di Salerno il 7-8-2024 con R.P. N. 28916/2024.

² Art. 173-bis c.p.c.: "L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; 2) una sommaria descrizione del bene; 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".

Di seguito l'Esperto riepiloga gli elementi salienti su cui si sono impennate le attività peritali:

- creditore procedente: **ORGANA SPV SRL**, c.f. 05277610266, con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri 1, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Florimonte del Foro di Salerno, presso il cui studio elettivamente domiciliario;
- (debitore) esecutato: [REDACTED], c.f. [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED];
- titolo esecutivo: **Mutuo Fondiario** del 30-6-2011 per notaio Guglielmo Barela rep./rac. 154676/29273, dell'importo di euro 51.800,00 erogato dal Banco di Napoli S.p.a., contratto munito di formula esecutiva, il cui credito nel 2022 è stato ceduto "pro soluto ed in blocco" in un portafoglio di contratti, strumenti finanziari e crediti, alla ORGANA SPV S.r.l.;
- debito: somma complessiva di **Euro 51.800,00**, oltre spese legali ed occorrente tutte ed ulteriori interessi di rivalutazione all'attualità, come da atto di precetto notificato in data 22-3-2022;
- compendio pignorato: come descrizione riportata in atto di pignoramento, "**...proprietà esclusiva del...Locale terraneo riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), al foglio 7, particella 8, sub. 6, cat. C/1, cl. 7, mq 19, R.C. € 524,00**".
- compendio periziato: **intero compendio pignorato**.
- istanza di vendita: versata in atti in data **2-9-2024**.
- creditori intervenuti: **AGENTE DI RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI SALERNO** presso gli uffici in Salerno alla via San Leonardo 242, intervenuto il 13-9-2024 per credito di tributi non versati per totale di euro 98.680,30 garantito parzialmente da ipoteca iscritta con r.p. 1720 il 18-4-2024.

2.0 **INCARICO DI STIMA**

lo scrivente ing. Alfonso Concilio, incaricato Esperto dall'Ill.ma G.E. Dr.ssa Enza Faracchio con provvedimento del 12-11-2024, ha sottoscritto il "verbale di accettazione di incarico di stima" in data 14-11-2024, giurando di "bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi", consistenti nel dare risposta a 17 quesiti, nel prosieguo della presente relazione riportati e trattati in specifici paragrafi, con l'onere di procedere al deposito nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, allo stato fissata al 11-3-2025, nonché di contestualmente trasmettere la relazione "ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente all'udienza stessa...".

Pertanto il termine di deposito cade il **10-2-2025**.

3.0 **TRATTAZIONE DEI QUESITI**

La relazione peritale è strutturata in risposta esatta ai quesiti di cui all'incarico di stima nei seguenti sotto-paragrafi, appunto denominati "**quesito n.**".

QUESITO N. 1 (2-3)

"1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista da l'art. 567 cod. proc. civ. ⁽³⁾ è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca agli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; (2 se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;...)".

In via preliminare, prima, cioè, di procedere alla disamina del quesito, l'Esperto ha provveduto alla **verifica di congruità tra il verbale di pignoramento e la relativa nota di trascrizione**: in esito a

³ testo vigente art. 567 co. 2 c.p.c. (testo aggiornato D.L. 83/2015): "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro **sessanta** giorni dal ricorso ad allegare allo stesso estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

tele raffronto è emersa **assoluta convergenza sia in merito al soggetto esecutato, che alla qualità, che alla quota del titolo immobiliare staggito.**

Venendo ai meriti del presente quesito, con riferimento all'istanza di vendita del 2-9-2024, entro il prescritto termine di cui all'art. 567 c.p.c., il creditore procedente, con nota deposito in pari data, ha versato in atti **certificato notarile sostitutivo** ex co. 2 del medesimo disposto.

Tale certificato, redatto in data 2-9-2024 dal dott. Luca Dell'Aquila notaio in Orta di Atella (CE), "sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno)", riepilogati i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, attesta l'appartenenza del compendio immobiliare al debitore esecutato sulla base di atto traslativo ultraventennale (1984) e rassegna le formalità pregiudizievoli rinvenute nel ventennio preso in esame.

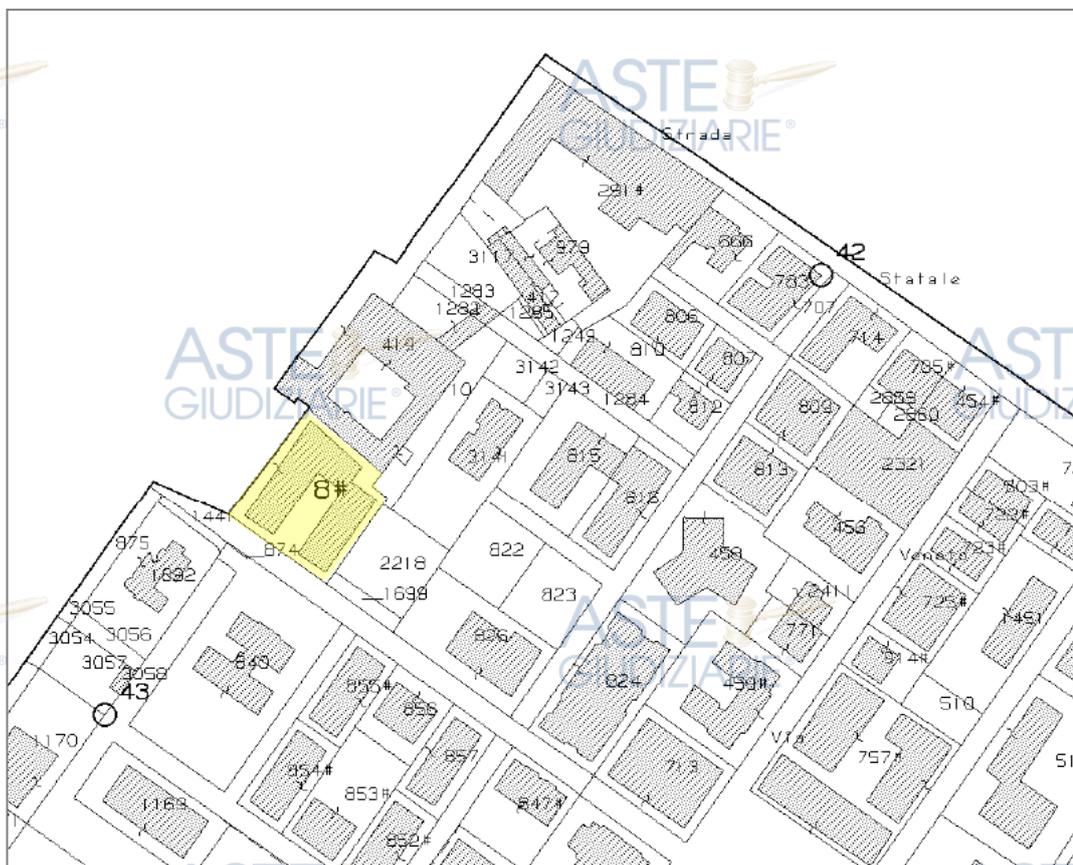
La certificazione, pertanto, anche tempestivamente versata in atti, appare **aderente alla lettera del disposto ex art. 567**, per cui, salvo diverso ravvisarsi da parte del al G.E., si ritiene ricorrere il primo caso tipizzato nel quesito in esame, sicché l'Esperto può procedere ai quesiti nn. 4-17.

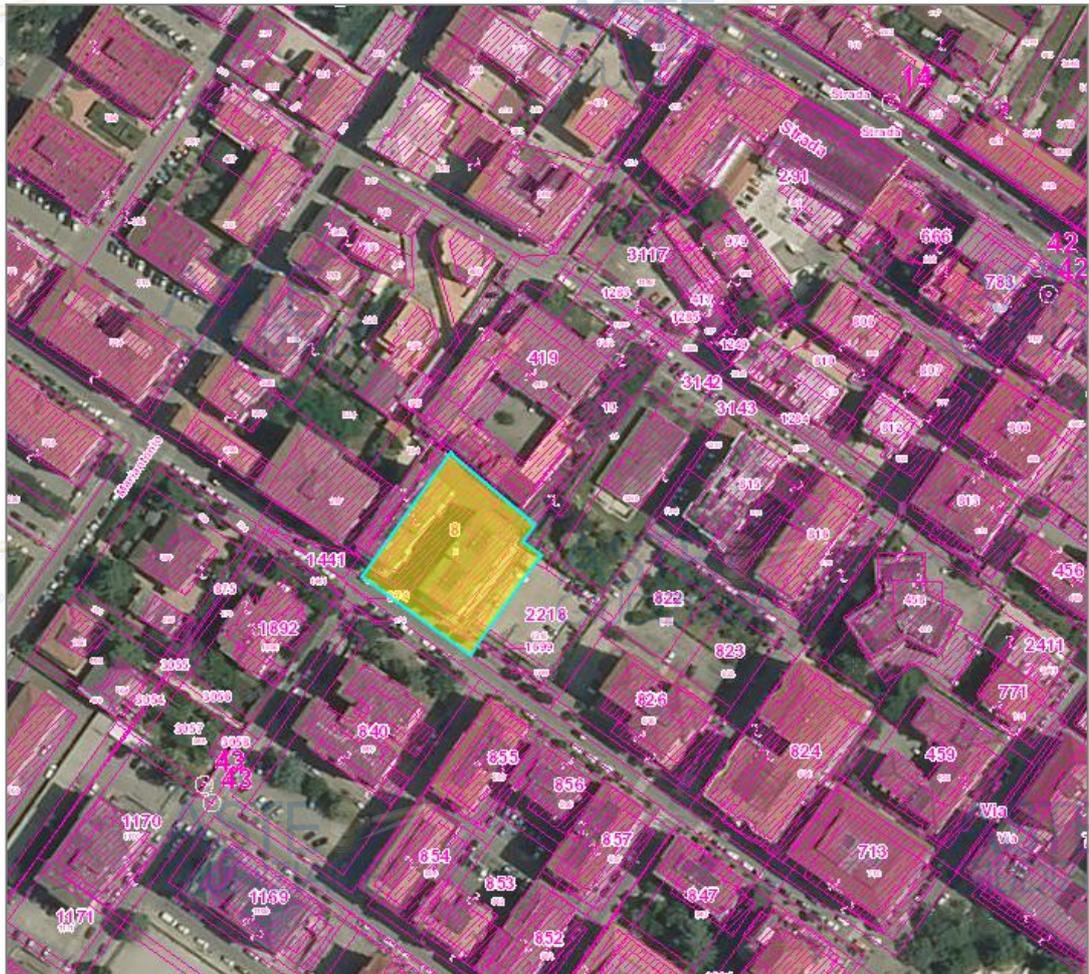
QUESITO N. 4

"Identifichi e precisi i dati catastali e i confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali relazionando comunque al G.E."

Si riscontra per punti di progressivo approfondimento delle indagini.

- a) **Identificazione in loco:** sulla base della documentazione catastale di cui al precedente § 1, e dell'omologa autonomamente estratta (v. allegati C), partendo dagli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento, ed anche con l'ausilio della geolocalizzazione (g.p.s.) in fase di accesso ai beni, si è in grado di riferire quanto a seguire.
 - **Individuazione dei cespiti:** si consideri l'estratto di mappa catastale (allegato C.1), ed, in successione, la corrispondente sovrapposizione satellitare (cfr. Geoportale Provincia di Salerno):





Sulla scorta dell'uno e dell'altro è stato possibile individuare, in funzione di foglio e particella, lo stabile in cui ricade il cespite in esame:

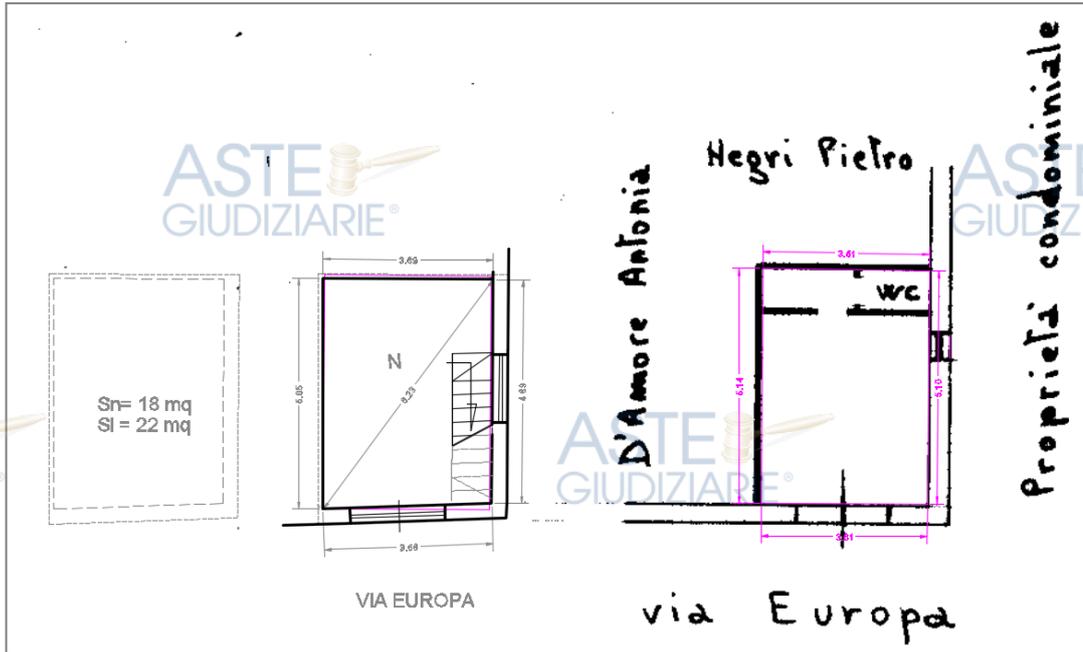


Trattasi dell'edificio est composto da piano terra e 5 piani in elevazione, confinante a sud con la via Europa.





Per la più precisa individuazione dell'unità immobiliare si è, poi, fatto riferimento alla planimetria catastale estratta (v. allegato C.4):



Il confronto con i rilievi estratti in sede di accesso (cfr. allegati A.1-B.1), almeno con riguardo alla sagoma ed agli elementi distintivi in termini di aperture, nonché all'ubicazione terrena, all'angolo est del lotto e di rimpetto alla via Europa, non lasciano dubbi sul fatto che il cespite esaminato corrisponda esattamente al cespite staggito e contraddistinto dal sub 6.

- **Precisazione dei dati catastali:** Per quanto esposto, si è certi della corrispondenza del cespite esaminato con quello staggito, ed è possibile confermare i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, ma con alcune rettifiche necessarie:



Dati della richiesta		Comune di PONTECAGNANO FAIANO (Codice:G834)									
		Provincia di SALERNO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 8 Sub.: 6									
INTESTATO											
1	LUPO Carmine nato a MONTECORVINO ROVELLA (SA) il 28/03/1964		LPUCMN64C28F481F*								
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	8	6			C/1	7	19 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 524,00
Indirizzo		CORSO EUROPA n. 133 Piano T									
Notifica				Partita		954		Mod.59			

Ossia:

N.C.	Fg	part	sub	qualità/categoria	cl	cons/sup	rendita (€)	toponomastica
T	7	8	-	Ente Urbano	-	17 50	-	-
E.U.	7	8	6	C/1	7	18 mq 32 mq (*)	524,00	Via Europa 103 (**)

Come appreso a mostrarsi, l'u.i. è effettivamente adibita negozio (C/1), destinazione sostenuta anche dalle risultanze dell'indagine urbanistica condotta (cfr. § 13), lievemente inferiore risulta la metratura interna del piano terra (18 mq anziché 19 mq), mentre, a causa del piano soppalcato appreso evidenziato, maggiorata risulta la superficie catastale (*) che è di 32 mq e non di 24 mq.



ASTE
GIUDIZIARIE

La toponomastica è da rettificarsi quantomeno con riguardo al numero civico (**), che risulta, in effetti, 103 e non 133:

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Conformi i **confini**, che, come all'attualità, effettivamente risultano: ad **est** con **cortile condominiale** e a **sud** con la **via Europa**.

ASTE
GIUDIZIARIE

b) Descrizione dell'immobile: di seguito i reperti fotografici estratti

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

p. 6 / 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

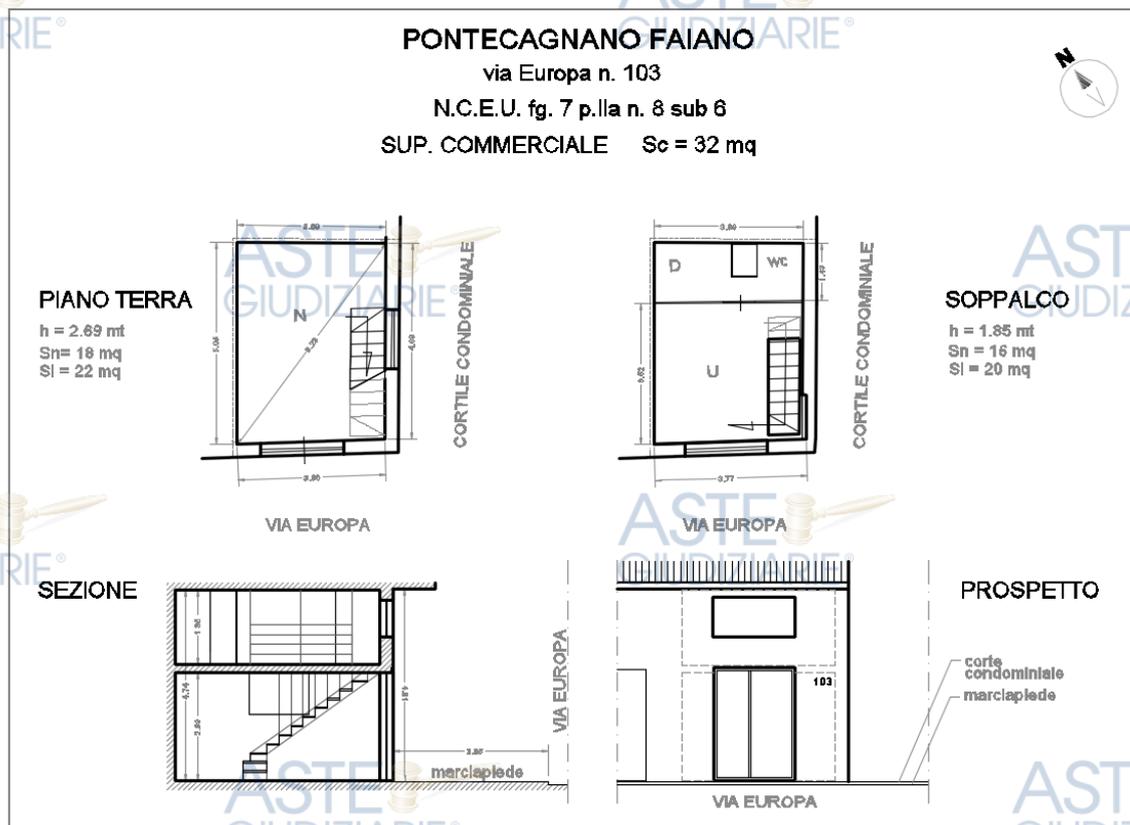
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Di seguito la planimetria risultante dai reperti metrici estratti (allegato A.1):



L'unità immobiliare si articola su 2 livelli, in quanto ivi risulta realizzato un piano soppalcato, sicché il piano terra presenta un'altezza utile di 2,69 mt ed il piano superiore di 1,85 mt.

Il piano terra è adibito allo svolgimento dell'attività commerciale con accesso al pubblico; invece, in piano soppalcato è adibito parte a deposito, parte a bagno.

La superficie utile complessiva è di 31 mq (escluso scala), mentre quella lorda (al lordo delle pareti perimetrali e al netto del vano scala preso una sola volta) è di 32 mq (cfr. § 14).

Dai reperti fotografici, si evidenziano al piano superiore, sia a parte della parete est che a parte del soffitto, ammaloramenti di chiara natura infiltrativa.

- c) Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento: per quanto esposto, **non vi è piena rispondenza** particolarmente a causa del **piano soppalcato** (vedi meglio § 12).
- d) Esistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile: dall'analisi delle acquisite visure ipotecarie (v. allegati **D**), effettuate a completamento del ventennio antecedente al presente incarico (v. par.1.0), come anche rilevato in relazione notarile, oltre al pignoramento di cui trattasi, **non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti immobiliari**.

QUESITO N. 5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì eventuali acquisti “mortis causa” non trascritti”.

- a) Si legge nel certificato notarile (cfr. § 1): “Il locale terraneo...è pervenuto al signor [REDACTED]... dalla signora Santangelo Luigia nata a Pontecagnano Faiano il 19-9-1935, con l'atto di compravendita per notar Guglielmo Barela di Pontecagnano Faiano del 30-1-1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15-2-1984 ai nn. 4687 registro generale e 4032 registro particolare”.

Ed, in effetti, tanto risulta anche dalle autonome indagini ipotecarie eseguite dallo scrivente (cfr. allegati **D**), risultandovi la più remota formalità nel periodo meccanizzato dato appunto dall'atto di compravendita ultraventennale del 1984 innanzi individuato (v. allegato **D.4**).

Dalla copia del titolo estratta dai RR.II. di Salerno (cfr. allegato E.1) si legge trattasi di atto rep. 35063 e racc. 9514 del dott. Guglielmo Barela notaio in Salerno, stipulato in data 30-1-1984, inerente vari immobili venduti dalla SANTANGELO LUIGIA nata a Pontecagnano Faiano il 19-9-1935 a tre diversi soggetti, tra cui al p.to b) il locale in esame, appunto venduto all'esecutato.

Questa la descrizione del cespite:

"-Locale terraneo della effettiva superficie di mq 17, confinante ad est con zona condominiale esterna al fabbricato, a sud con via Europa, a ovest con proprietà Strianese e a nord con appartamento in piano rialzato di Sessa Gelsomina; riportato nel N.C.E.U. alla partita 954, fol. 7, n. 8/6, via Europa 133, pt., cat. C/1, cl.7, mq.19, RCL. 617".

Riguardo allo stato di conservazione di tutti i cespiti compravenduti, alla postilla "(5)" si precisa "...delle pessime condizioni in cui si trovano gli immobili", e, su tale presupposto, il locale del quo, in particolare, fu venduto per la somma di euro "£ 6.000.000 (sei milioni)".

Trattandosi di atto antecedente alla L. 47/1985, non risulta menzione urbanistica.

Trattandosi di atto ultraventennale è soddisfatto il requisito della continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.).

- b) Comproprietà: dalla disamina dei trasferimenti immobiliari estrapolati dalle ispezioni ipotecarie, in uno con le analisi catastali di cui al quesito n. 4, si evince che **non risulta comproprietà** ed il bene è di **proprietà esclusiva del debitore esecutato**.
- c) In merito ad acquisti "mortis causa" non trascritti: **non risultano nel 20-ennio** (né risulta necessaria la verifica dei presupposti di cui all'art. 476 c.c. (4)).

QUESITO N. 6

"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro" (5).

Per quanto dichiarato al p.to b) del precedente § 5, in stretta attinenza con le emergenze ipocatastali e del titolo di provenienza, non risulta necessario prospettare ipotesi di "comoda" divisione.

QUESITO N. 7

"Dica dello stato del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento (6). Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli".

⁴ Dispositivo dell'art. 476 c.c. "L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede".

⁵ Corte di Cassazione n. 407 del 10-1-2014, dalla cui lettura si possono ricavare alcuni principi qui di seguito riportati:

- "la nozione di non comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 cc, ricorre non soltanto nel caso di mera "non divisibilità" del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia "comodamente" divisibile";
- "il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

⁶ Dispositivo dell'art. 2923 c.c.: "Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento... Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione... Se la locazione non ha data certa..".

Sulla base di quanto rilevato *de-visu* in fase di accesso al bene, si relazione quanto di seguito:

- a) stato dei beni: come già evidenziato in nota introduttiva, al momento dell'accesso l'immobile si presentata in stato di conservazione mediocre, **in uso al debitore esecutato**.
- b) titolo di occupazione: l'immobile **non è apparso occupato da terzi**, ed il debitore esecutato ha negato la sussistenza di contratti di locazione, **né** dalle ispezioni ipotecarie eseguite per soggetto e per immobile, **sono emerse locazioni ultranovennali**.

Per mero scrupolo, lo scrivente in data 18-1-2025 ha presentato istanza interlocutoria all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia del Territorio di Salerno, circa l'eventuale sussistenza di locazioni registrate (allegato **E.2**): al momento della presente relazione nessun riscontro è ancora pervenuto.

- c) diritti reali (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.): non ne sono emersi a carico, né dalle ispezioni ipotecarie estratte (cfr. allegati **D**), né dai titoli di provenienza rinvenuti (cfr. allegati **E**).
- d) Gravami (censo, livello, uso civico): sul punto, a mezzo istanza interlocutoria del 29-1-2025, lo scrivente ha interpellato la competente U.O.D. "Foreste" presso la Regione Campania, ricevendo riscontro protocollato n. PG/2025/0052590 del 3-2-2025, del seguente tenore: "...nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste – **COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE** – del **SOTTOSEGRETARIO DI STATO PER LA BONIFICA INTEGRALE** n. 650 Pos. 13/4 u.c. del 05/11/1935 e nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 10/03/1942, entrambi relativi al Comune di Pontecagnano Faiano (SA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 sul riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 7 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio **non** risultano gravate da usi civici" e che "...il suddetto Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) **non** è interessato da alcun provvedimento di concessione, tra quelli conservati negli archivi della Regione Campania e quelli conservati negli archivi del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli, e che l'affrancazione di un terreno risulta istituto ipotizzabile, ai sensi della Legge n. 1766/1927 sul riordinamento degli usi civici, nei soli provvedimenti di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private" (allegato **G.1**).

QUESITO N. 8

"Determini il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato, e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3 cod. civ." (7).

- a) Più probabile canone di locazione: intendendosi per "Più Probabile Canone di Locazione" (PPCL) il canone retribuito, secondo mercato, dalla ipotetica locazione dell'immobile staggito per come esso si presenta all'atto dell'accesso (v. par. 14), considerato che, da **consultazione dell'O.M.I.** (v. allegato **I.1**), **risultano valori di locazione ordinaria per la destinazione commerciale oscillanti tra 6,3 e 9,4 €/mq/mese**, di tali valori, analogamente a quanto assunto al quesito n. 14, si ritiene di scegliere il **valore massimo** (euro/mqL mese 9,4) e si procede con la seguente formula:

$$[PPCL]_{LOTTO} = [CDM] \times [Sc] \times [cd] + \Sigma [aggiunte/detrazi\one]$$

dove **[CDM]** è il "**canone di mercato**", mentre, come ampiamente esposto al quesito n. 14 cui si rinvia: **[Sc]** la superficie commerciale = 32 mq, **[cd]** il coefficiente di differenziazione = 1,42 e rettifiche di stima = -20%:

compendio immobiliare		[Sc]	[CDM]	[c-d]	[agg./detr.]	[PPCL]	
LOTTO	tipologia	(mqL)	(€/mqL/mese)			(€/mese)	(€/anno)
U	Loc. comm.le (C/1)	32	430	1,42	-20%	340	4.115

Concludendo, si può ritenere congruo un **Più Probabile Canone di Locazione** dell'ordine di **circa 4.115 €/anno** (340 €/mese).

⁷ Dispositivo dell'art. 2923 c.c., co. 3: "...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...".

- b) Verifica ex art. 2923 co.3 c.c.: per quanto riferito al quesito n. 7/b), allo stato non risulta prova di contratti di locazione registrati (cfr. quesito n. 7).

QUESITO N. 9

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

È prodotto in atti “ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO” datato 29-1-2024, ove si attesta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il giorno 29-7-1989, con l’annotazione: “Con atto in data 12 MARZO 2007 a rogito del notaio FRAUENFELDER BRUNO del distretto notarile di SALERNO gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

Il matrimonio fu contratto successivamente al periodo transitorio (tra il 20-9-1975 ed il 15/16 gennaio 1978) istituito dalla disciplina della riforma del diritto di famiglia L. n. 151 del 19-5-1975, per cui si deduce l’accettazione tacita del regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Tuttavia, poiché il titolo di provenienza accertato al § 5 risale al 1984, ossia ad epoca antecedente al matrimonio, pertanto, a norma dell’art. 179 cc⁽⁸⁾, il compendio acquistato, ossia l’immobile staggito, è bene personale e, a norma dell’art. 177 cc⁽⁹⁾, non può rientrare nella comunione legale.

QUESITO N. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore, e quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”.

Dalla disamina delle visure ipotecarie relative al debitore esecutato (v. allegato **D.1**) ed al compendio pignorato (v. allegati **D.2**), negli identificativi attuali o nei precedenti di cui al quesito n.4, e, parimenti attingendo informazioni presso gli Uffici delle Amministrazioni territorialmente competenti, emerge:

- a) trascrizioni contro: 1

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 7-8-2024** - Registro Particolare 28916 Registro Generale 35281 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5673 del 24-7-2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – a favore **ORGANA SPV S.R.L.**, sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05277610266 - i.e. il creditore precedente -, e contro [REDACTED] - i.e. il debitore esecutato -, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 sub 6, ossia il bene staggito (v. all.to **D.10**);

- b) iscrizioni contro: 2

- **ISCRIZIONE CONTRO del 1-7-2011** - Registro Particolare 4051 Registro Generale 17242 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 154676/29273 del 30-6-2011 IPOTECA

⁸ art. 179 c.c.: “Non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge: a) i beni di cui, prima del matrimonio, il coniuge era proprietario o rispetto ai quali era titolare di un diritto reale di godimento; b) i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell’atto di liberalità o nel testamento non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione...”.

⁹ art. 177 c.c.: “Costituiscono oggetto della comunione: a) gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali...”.

VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – a favore **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** sede NAPOLI (NA) c.f. 04485191219, e contro ██████████, i.e. il debitore esecutato, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 sub 6, coincidente con il bene staggito – CAPITALE euro 51,800, TOT. ISCRIZIONE euro 103.600 (v. all.to **D.8**);

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18-4-2024** - Registro Particolare 1720 Registro Generale 17242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE. Repertorio 6454/10024 del 17-4-2024 **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede ROMA (RM) c.f. 13756881002, e contro ██████████, i.e. il debitore esecutato, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 SUB 6, coincidente con il bene staggito – CAPITALE euro 82.841,42, TOT. ISCRIZIONE euro 165.682,84 (v. all.to **D.9**).

c) **contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nulla** emerge dalle indagini ipotecarie (v. allegati **D**), **né**, con riferimento al quesito n.13, **di siffatti gravami è pervenuta notizia dal Comune**.

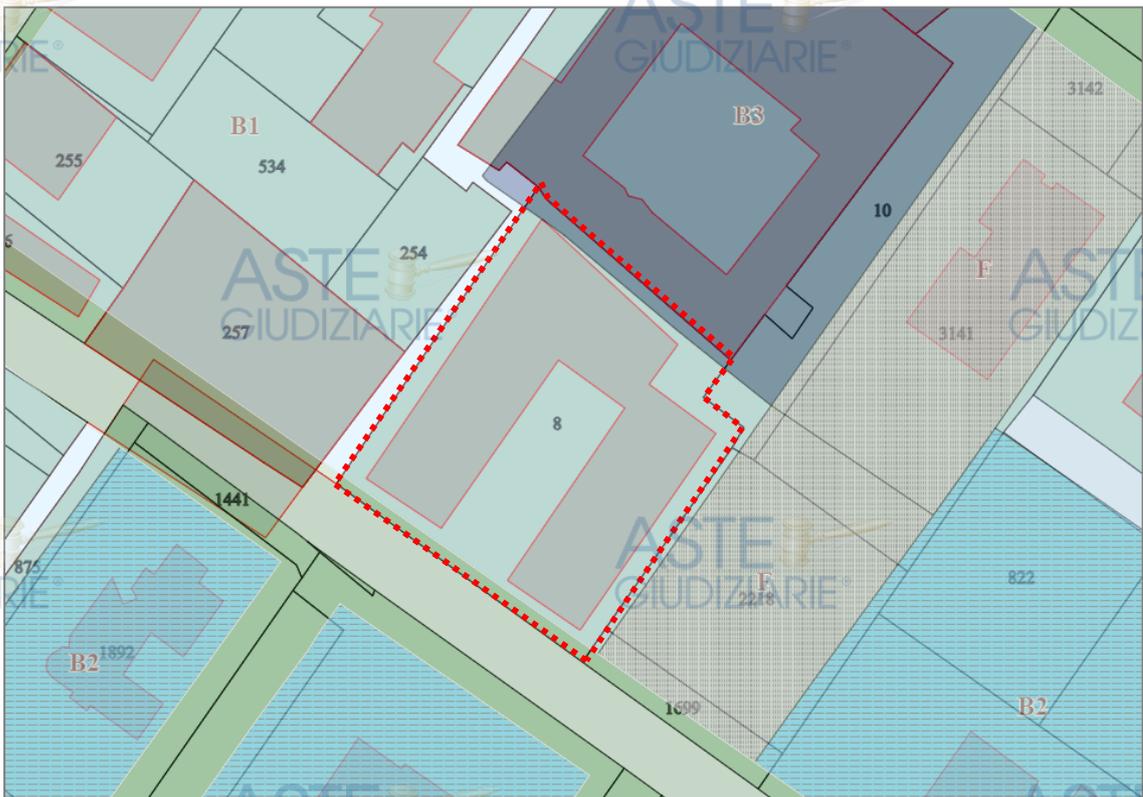
d) **carattere storico-artistico, vincoli di natura paesaggistica e simili:** dall'interrogazione del "PORTALE CARTOGRAFICO" disponibile sul sito istituzionale del Comune di PONTECAGNANO FAIANO ⁽¹⁰⁾ (cfr. allegato **G.2**), risulta che, nella pianificazione territoriale del vigente **P.R.G.**, il terreno del fg. 7 mappale n. 8 di 1.750 mq (cfr. visura catastale allegato **C.3**) ricade:

- o per 1619,28 mq. (92,53%) - B1; Residenziale di completamento - Concessione diretta;
- o per 64,05 mq. (3,66%) - B3; Residenziale P. di R.;
- o per 66,68 mq. (3,81%) - VIA; Viabilità;
- o per 21,18 mq. (1,21%) - ARCH; Vincolo Archeologico;
- o per 1750,00 mq. (100,00%) - NP; Ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi;
- o per 1750,00 mq. (100,00%) - NPR.

Tutto come mostra il seguente stralcio del piano urbanistico "TAVOLA 14 ZONIZZAZIONE":



¹⁰ <https://pontecagnanofaiano.servizigis.it/>



Ne discende, in particolare, che l'area in cui ricade il cespite **non** è soggetta a **"...i vincoli ...connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica"**, mentre, in generale, l'intera area risulta in minima parte (1,21%) ricadere in zona soggetta al **vincolo archeologico**.

- e) **gestione condominiale ed altre spese fisse**: con istanza p.e.c. del 16-1-2025, lo scrivente ha interrogato l'Amministratore del Condominio, dott.ssa Lucia Cuozzo, che, con riscontro in data 27 stessi (v. allegato **G.3**), riferisce:

"...in riferimento a quanto in oggetto con la presente io sottoscritta dott.ssa Cuozzo Lucia, in qualità di amministratore p.t. del Condominio Palazzi Gemmeli sito in Pontecagnano alla Via Europa n. 97, come da sua richiesta indico di seguito le informazioni dovute.

- Millesimi tabella generale 7,537 (l'immobile è privo di millesimi per la tabella scala e per la tabella ascensore essendo un locale terraneo);
- Quota condominiale ordinaria annua € 51,93;
- Quote ing. Pagano + Avv. Vitale per compensi professionali **€ 169,58 (già deliberate, non pagate e non ancora scadute)**;
- Quota assicurazione fabbricato anno 2025 **€ 35,19 (in scadenza al 31-1-2025 e non pagata)**;
- Quote ordinarie da luglio a dicembre 2024 **€ 25,50 (già scadute e non pagate)**.

Per quanto riguarda notizie in merito alla prima edificazione dello stabile non vi sono informazioni relative nella documentazione condominiale".

- f) **cause in corso, domande giudiziali (se in corso e in che stato)**: dalle indagini ipocatastali (v. allegati **D**) **non emergono trascrizioni di domande giudiziali**.
- g) **convezioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**: **non risultano**.
- h) **obbligazioni propter rem**: **non se ne evince notizia** (cfr. quesito n. 5).

Resteranno a carico, o, comunque, opponibili all'acquirente le voci con **DOPPIA barra laterale**.

QUESITO N. 11

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni".

Saranno cancellati o comunque resteranno non opponibili all'acquirente, le formalità di seguito rassegnate con i relativi costi, computati (salvo variazioni tariffarie) sulla scorta della tabella dei RR.II. (v. allegato **D.8**) e **salvo diversa quantificazione dell'ufficio competente**:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 7-8-2024** - Registro Particolare 28916 Registro Generale 35281 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 56 73 del 24-7-2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore **ORGANA SPV S.R.L.**, sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05277610266 - i.e. il creditore procedente -, e contro [REDACTED] - i.e. il debitore esecutato -, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 sub 6, ossia il bene staggito (v. all.to **D.10**);

ASTE GIUDIZIARIE®
€. 294,00

- **ISCRIZIONE CONTRO del 1-7-2011** - Registro Particolare 4051 Registro Generale 17242 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 154676/29273 del 30-6-2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - a favore **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** sede NAPOLI (NA) c.f. 04485191219, e contro [REDACTED], i.e. il debitore esecutato, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 sub 6, coincidente con il bene staggito - CAPITALE euro 51,800, TOT. ISCRIZIONE euro 103.600 (v. all.to **D.8**);

ASTE GIUDIZIARIE®
€. 35,00

- **ISCRIZIONE CONTRO del 18-4-2024** - Registro Particolare 1720 Registro Generale 17242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE. Repertorio 6454/10024 del 17-4-2024 **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede ROMA (RM) c.f. 13756 881002, e contro [REDACTED], i.e. il debitore esecutato, relativamente a n.ro 1 unità negoziale suddivisa in n.ro 1 immobile in PONTECAGNANO FAIANO (Sa), fg. 7, mappale n. 8 SUB 6, coincidente con il bene staggito – CAPITALE euro 82.841,42, TOT. ISCRIZIONE euro 165.682,84 (v. all.to **D.9**).

€. 235,00

Le formalità inerenti più immobili non vanno cancellate ma assoggettate a restrizione.

QUESITO N. 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”.

Ai fini delle indagini intraprese in risposta ai quesiti dell’incarico, l’Esperto ha acquisito visure catastali storiche fino all’impianto meccanografico, ed ispezioni ipotecarie, in ambo i casi sia per soggetto che per immobile.

In particolare, le visure catastali sono state effettuate anche con riguardo agli identificativi precedenti a quelli attuale, così pure le ispezioni ipotecarie, peraltro a copertura ultraventennale.

Le visure catastali sono riportate in allegati **C** della presente, le ispezioni ipotecarie in allegati **D**.

All’esito di accurato controllo incrociato, si evidenzia **generale congruenza** a meno della specificazione “della effettiva superficie di mq.17” riportata nella nota di trascrizione R.P. n. 4032/1984 (cfr. allegato **D.4**) dell’atto di provenienza al debitore esecutato, in quanto differente dalla consistenza catastale di 19 mq riportata nella medesima nota di trascrizione e coincidente con la consistenza riportata nella pertinente visura catastale storica (allegato **C.2**).

Per quanto già evidenziato al § 4, vi è **disallineamento tra l’odierna pianta dell’immobile** (cfr. allegato **A.1**) e **la pianta catastale rinvenuta** (allegato **C.4**), ciò particolarmente a causa della presenza del **piano soppalcato, che incide sensibilmente sulla superficie catastale** (che è di 32 mq e non di 24 mq), con evidente **riverbero sulla rendita catastale**; inoltre, sotto il profilo toponomastica, **va aggiornato il numero civico** (103 e non 133).

QUESITO N. 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del TU di cui al DPR 6-6-01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. ⁽¹¹⁾ e di cui all’art. 40 della L. 28-2-85 n. 47 ⁽¹²⁾, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46,

¹¹ Art. 46 T.U.E.: “1. Gli atti tra vivi...oggetto trasferimento...di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli...ove da essi non risultino... gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria...5. Le nullità ..non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari.. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste...dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis. Le disposizioni...si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività...”.

¹² Art. 40 L. 47/1985: “2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi...diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria... Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo...5. Le nullità di cui al secondo comma...non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali...6. Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità...e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge...”.

comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47-85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Occorre preliminarmente rammentare il dettato di cui all'art. 9-bis. “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili” del T.U.E. D.p.r. n. 380/2001, come recentemente modificato dal D.L. n. 69/2024 (cd. Salva Casa), convertito dalla L. n. 105 del 2024.

In particolare l'art. 1-bis co. 2 così stabilisce: “Lo **stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”.

Altresì, a norma del co. 1-ter: “Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso” (cd. Principio di non interferenza).

Nel caso di **difformità dallo stato legittimo** come innanzi accertato, incombono le **sanzioni** previste nei casi tipizzati dagli artt. 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali), 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità), 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) e 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).

Le ipotesi di **sanabilità ordinaria** sono trattate, con riferimento ai casi di cui agli artt. 31 e 33, all'art. 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità), e, con riferimento ai casi di cui agli artt. 32, 34 e 37, all'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

Deroghe alle violazioni edilizie sono previste dall'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), mentre, con riguardo all'art. 34, vi sono i “**Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**” di cui all'art. 34-ter, tra cui particolarmente risalta l'ipotesi de “**Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10**”.

Ciò premesso, è possibile procedere alla risposta al quesito.

- a) **Determinazione dello “stato legittimo”:** Per dare risposta al quesito si è posta la primaria necessità di interrogare l'archivio edilizio del Comune di PONTECAGNANO FAIANO per accedere agli atti inerenti il cespite pignorato: all'uopo, in data 16-1-2025 l'istanza (allegato H.1) ed il conseguente accesso eseguito in data 28-1-2025 (allegato H.2), con l'estrazione delle copie degli atti visionati.

Dall'analisi della documentazione reperita (cfr. allegato H.3) emerge che lo stabile, ove ricade il cespite *de quo*, risulta legittimato dal seguente iter (cfr. frontespizio fascicolo):

- domanda di costruzione prot. 1248 del 28-1-1960;
- parere del Tecnico Comunale in data 28-1-1960;
- parere della Commissione Edilizia sedute n. 3 del 24-2-1960 e n. 14 del 25-3-1960;
- rilascio Autorizzazione per eseguire i lavori in data 22-4-1960.

Di tali documenti **è stato rinvenuto solo il primo**, ossia la domanda di autorizzazione dei lavori presentata dal proprietario del suolo, l'ing. Pietro Negri (il medesimo riportato nella visura catastale storica del terreno, cfr. allegato **C.3**).

Risulta la denuncia alla Prefettura di Salerno del 15-4-1960 per la "costruzione di due fabbricati per c.a. in Pontecagnano Faiano alla via Europa composti da pianoterraneo e cinque piani".

Risulta, altresì, comunicazione dell'istante prot. 6175 del 26-4-1960, riferita a nota del 5-4-1960 (non rinvenuta), con cui, atteso il rifiuto del Sindaco alla autorizzazione del sesto piano, "è venuta meno la necessità di un maggiore arretramento dal 1° piano in poi, suggeritami anche dal Tecnico di codesto ufficio, per cui costruirò ai prescritti 3 metri dal ciglio stradale, rimanendo immutati tutti gli elementi estetici degli edifici".

Datata 30-4-1960 la nota di riscontro a firma del Sindaco con cui si chiedeva "...presentare con estrema sollecitudine i grafici di progetto interessati dalla variante che V.S. intende apportare al progetto approvato onde sottoporli alla prossima Commissione edilizia..."; altresì, proseguiva: "Rimane peraltro valida l'autorizzazione a costruire rilasciata in data odierna... in modo che, in attesa dell'approvazione della connota variante, i lavori possano essere egualmente iniziati".

Datata 5-5-1960 la comunicazione di inizio lavori, ove si fa riferimento (conformemente al frontespizio fascicolo) alla "Licenza edilizia in data 22-4-1960".

Datata 3-6-1961 l'autorizzazione all'uso rilasciata dalla Prefettura di Salerno, in cui, tra l'altro, si dava atto de "...la relazione, con esito favorevole, rilasciata dall'ing. Orlando Carluccio, ispettore dei lavori stessi nominato da questa Prefettura...".

Datato 21-6-1961 il certificato di idoneità dell'Ufficiale Sanitario.

Datato 23-6-1961 il certificato di abitabilità de "il fabbricato di nuova costruzione, costituito da due corpi di fabbrica, composti ciascuno da piano rialzato e cinque piani, per un complessivo di appartamenti n. 56".

Altresì, si è rinvenuto in atti una prima "Relazione" datata 28-1-1960 (data della domanda di autorizzazione a costruire), riportante in intestazione "Progetto per la costruzione di n. 2 fabbricati per civile abitazione da costruirsi in Pontecagnano Faiano".

La relazione parla di "due fabbricati...prospicienti la via Europa, collegati tra loro a piano terra con una fila di negozi allineati a tre metri dal confine stradale...", di altezza ciascuno di "ml. 22 comprensiva sul fronte stradale di un piano terra e di 5 piani superiori", altresì chiedendo "anche l'autorizzazione ad edificare un sesto piano in quanto, come notasi dalla sezione e dal prospetto laterale, a partire dal piano primo si realizzato un ulteriore arretramento di ml. 1,50".

Vi è, quindi, ulteriore "Relazione suppletiva", priva di data, che, con medesima intestazione della predetta, riporta nel corpo: "Sono allegati alla presente relazione suppletiva i nuovi prospetti degli edifici in questione modificati con l'aggiunta del sesto piano e la sezione longitudinale nord-sud secondo l'asse mediano del fabbricato ovest. Dalla sezione notasi l'arretramento di m. 3 del piano terra e di m. 5 del 1° piano rispetto al ciglio stradale. È possibile, pertanto, raggiungere l'altezza di 24 metri così distinta: $7 \times 3,30 = 22,40 + 1,60$ di piano rialzato = ml. 24".

Sono, infine, disponibili i grafici, presumibilmente riferiti alla prima istanza ed alla relazione suppletiva, tuttavia in nessun caso risulta la vidimazione di approvazione della Commissione Edilizia e con l'indicazione degli estremi del titolo edilizio abilitativo.

Nel complesso, la documentazione rinvenuta si presenta piuttosto frammentaria ed anche contraddittoria in alcuni passaggi (es. circa il piano 6° che, però, non risulta effettivamente realizzato, ed, infatti, non è menzionato nel certificato di abitabilità), appare chiaramente trovarsi "nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi" di cui all'ultimo periodo dell'art. 9 co.1-bis co.2 T.U.E.

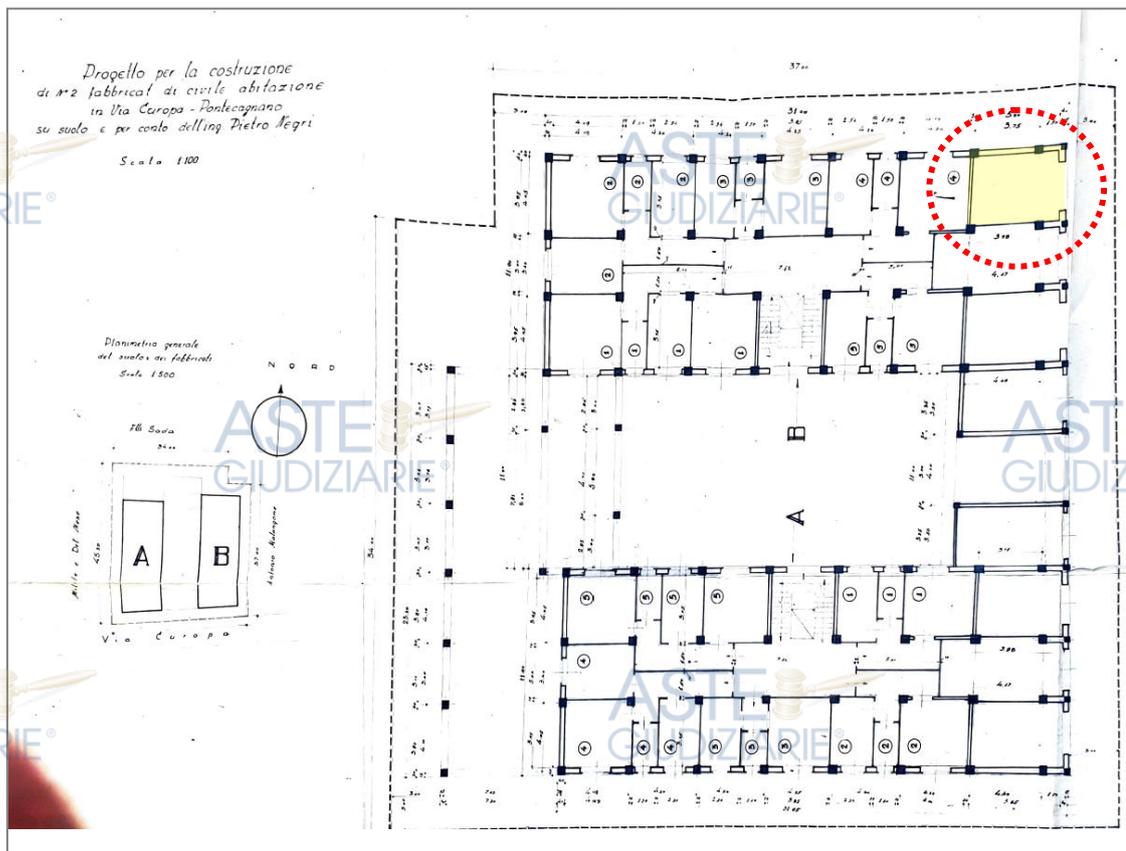
In tal caso vale il disposto di cui al periodo precedente, per cui "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostra-

ta la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

Orbene, agli atti dell'ufficio non risultano ulteriori pratiche edilizie in merito al cespite specifico che interessa, per cui è possibile, in particolare, attingere alle "informazioni catastali di primo impianto".

Dall'indagine eseguita, anche opzionando per la ricerca storica, risulta esclusivamente la planimetria catastale estratta (cfr. allegato C.4), riportante data presentazione 23-12-1970 ed intestazione in ditta SANTANGELO LUIGIA, ossia la dante causa del debitore esecutato.

Occorre, pertanto, eseguire una sintesi tra i grafici reperiti dall'accesso agli atti dell'archivio comunale, segnatamente quelli risalenti alla primigenia istanza del 28-1-1960, e la pianta catastale, come detto risalente al 1970.

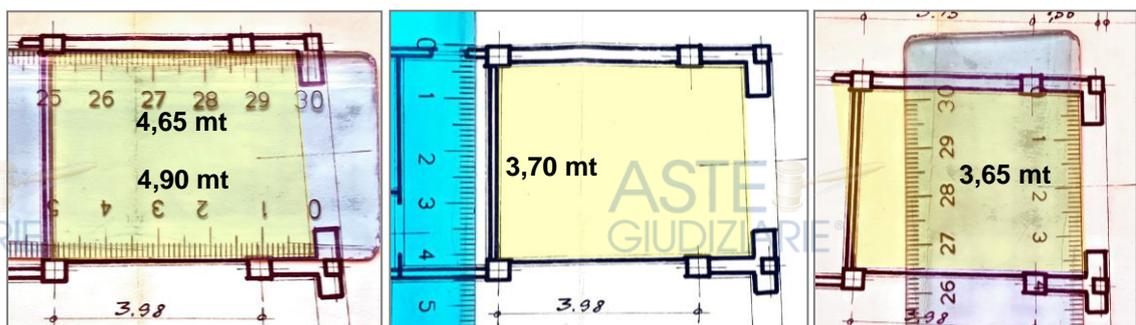


Nella planimetria generale 1:100 del piano terra e nel prospetto sud, l'immobile *de quo* è contrassegnato con cerchio punteggiato rosso.

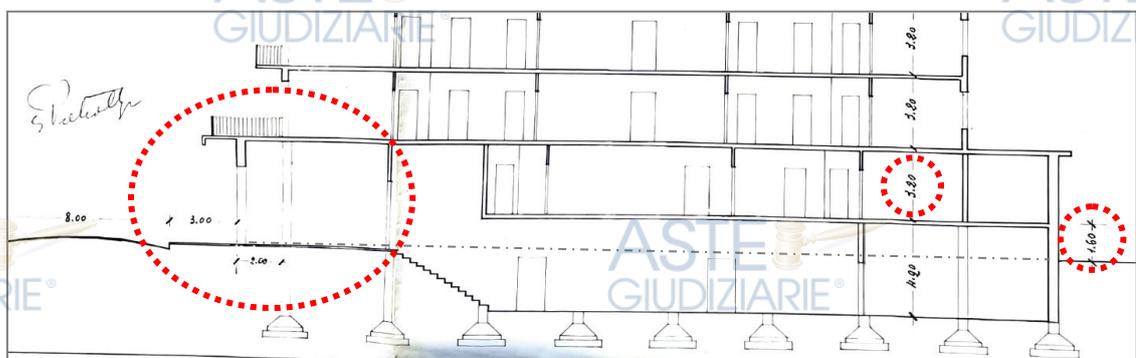


Non è disponibile il prospetto est, ove il cespite ricade, ma dal prospetto ovest si deduce che nessuna apertura laterale era prevista per locali terranei ubicati agli angoli estremi dei due fabbricati.

Venendo alle misure interne, in mancanza delle quote, ed in virtù della scala dichiarata 1:100, dalla planimetria generale del piano terra è stato possibile desumere le seguenti:

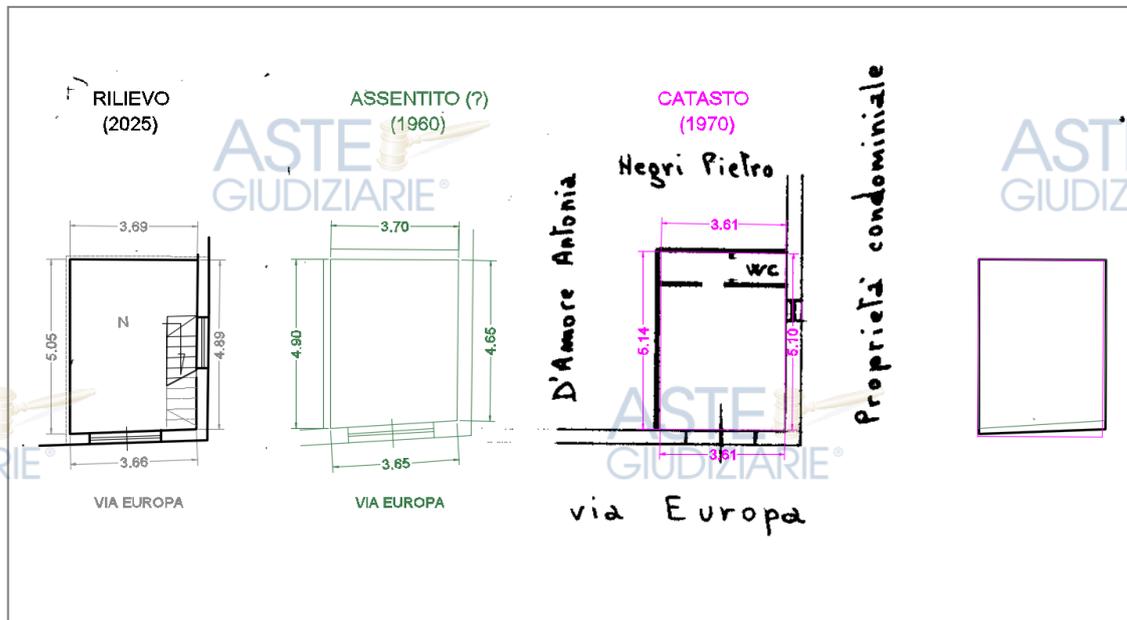


Riguardo all'altezza, in mancanza di una sezione di soli 5 piani oltre al rialzato (ossia l'originaria previsione progettuale, che si ritiene sia quelle effettivamente eseguita), occorre riferirsi (in quanto l'unica disponibile) alla "Sezione longitudinale" identificata come "ALL 6 suppletivo" (che si ritiene potersi considerare con esclusione della previsione del piano 6°, come visto, poi non realizzato):



Sommando la quota del piano rialzato dal livello stradale (1,60 mt) con la pertinente altezza interpiano (3,20 mt), si perviene alla quota complessiva del solaio interpiano tra piano terra lato strada e piano primo, di 4,80 mt dal livello marciapiede.

Passando, a tal punto, alla pianta catastale, di seguito la si riporta già nel confronto con l'attuale pianta del piano terra (dai precedenti grafici si può già dedurre che alcun piano soppalcato era previsti nella documentazione progettuale presumibilmente assentita) e con la pianta che si deduce dalle quote innanzi estratte dal grafico presumibilmente assentito nel 1960:



L'ultima figura sulla destra è la sovrapposizione tra i tre perimetri interni.

Infine, si riporta il rilievo eseguito all'attualità (allegato A.1), comprensivo di prospetto e sezione:



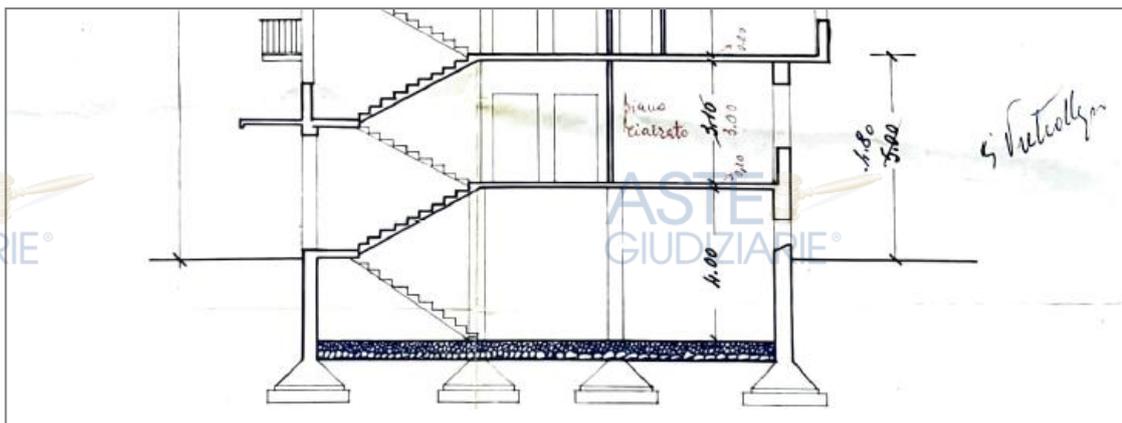
- b) Verifica della regolarità edilizia: da quanto esposto al precedente paragrafo, occorre innanzitutto dedurre una incertezza di fondo nella determinazione dello "stato legittimo" dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis co.1-bis del T.U.E. D.p.r. 380/2001, atteso che, per giunta, vi è incongruenza tra i grafici presumibilmente assentiti con l'autorizzazione edilizia del 1960, e la più remota pianta catastale del 1970.

Altresì, palesemente risultano difformità dell'attuale stato dell'immobile, quale rilevato nel corso delle operazioni peritali (allegato A.1), sia con riguardo alle quote dedotte (con buona precisione) della pianta del piano terra dei detti grafici presumibilmente assentiti con l'autorizzazione edilizia del 1960, sia con riguardo alle omologhe quote interne che possono dedursi (con scarso grado di approssimazione, data la scarsa qualità dell'elaborato) dalla pianta catastale del 1970.

Ed, infatti, mentre i rilievi estratti risultano, procedendo in senso orario: 5,05 mt, 3,69 mt, 4,89 mt e 3,66 mt, invece, procedendo nel medesimo ordine, con riguardo alle misure presumibilmente assentite (cfr. pag. 20), le omologhe risultano: 4,90 mt, 3,70 mt, 4,65 mt e 3,65 mt; e nella pianta catastale, procedendo nel medesimo ordine, risultano: 5,14 mt, 3,61 mt, 5,10 mt e 3,61 mt.

Riguardo, poi, alle altezze, nella sezione di progetto di pag. 20 l'altezza esterna dalla quota marciapiede all'estradosso aggetto piano primo è 4,80 mt, nella pianta catastale l'altezza interna è 4,86 mt, dai rilievi estratti l'altezza interna totale è di 4,74 mt e quella esterna da quota marciapiede all'intradosso aggetto piano primo è 4,81 mt.

Sul punto si osserva che, da altra sezione in atti (ma relativa a porzione dello stabile che non interessa) è possibile dedurre lo spessore di solaio pari a 20 cm:



Consegue che l'altezza al netto del solaio interpiano è $4,80 - 0,20 = 4,60$ mt, quindi assolutamente incompatibile con l'altezza di 4,86 mt riportata nella pianta catastale.

A tal punto, data l'incertezza generale, si osserva che, rientrando chiaramente il caso in esame tra "gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024" e nella fattispecie "d-bis" relativa a "le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati" ⁽¹³⁾, pertanto, a norma del co.1-bis dell'art. art. 34-bis (Tolleranze costruttive), vale la deroga "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro... 6% delle misure previste nel titolo abilitativo**".

Alla luce di tale tolleranza del 6%, le attuali quote in pianta sono compatibili con le rispettive quote (ipoteticamente) assentite, nell'ordine, fino ai seguenti minimi: 4,76 mt, 3,48 mt, 4,61 mt e 3,39 mt.

Cioè, quanto maggiori, rispetto a tali minimi, risultano le quote dedotte dai grafici rinvenuti, tanto maggiore è la conformità del cespite: ed, infatti, dai grafici rinvenuti risultano le quote presumibilmente assentite di 4,90 mt, 3,70 mt, 4,65 mt e 3,65 mt, per cui, in ragione della tolleranza del 6%, "non costituisce violazione edilizia" tutte le quote reali non eccedenti: 5,19 mt, 3,92 mt, 4,92 mt e 3,87 mt, tutte largamente superiori a quelle misurate.

Con lo stesso ragionamento, alla luce di tale tolleranza del 6%, l'altezza esterna (marciapiede-intradosso solaio) presumibilmente assentita (nel 1960) si è visto essere 4,60 mt, quindi assolutamente compatibile con quella misurata 4,81 mt, in quanto: $4,60 \text{ mt} \times 1,06 = 4,88 \text{ mt} > 4,81 \text{ mt}$ misurati.

Ne discende, in definitiva, che **l'attuale pianta è comunque compatibile, a meno della massima tolleranza ammissibile del 6%, con la pianta presumibilmente assentita nel 1960** (ma non con la pianta catastale più remota del 1970).

Pertanto, almeno **con riguardo alle quote incidenti su superfici e volumi, l'immobile può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio**, e, per la conformazione e l'ubicazione del cespite

¹³ "La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il "Regolamento Edilizio Tipo")" (cit. Circolare MIT 31-1-2025, p.to D.3.1.2).

nell'ambito del fabbricato, non si ritiene possano esservi implicazioni sotto il profilo sismico (cfr. art. 34-bis, co. 3-bis).

L'immobile, inoltre, non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico (cfr. § 10/d), per cui non vi è implicazione alcuna neanche ai sensi dei D.lgs. n. 42/2004 e D.M. n. 37/2017.

Risultano, invece, **difformi**: il **piano soppalcato** e le **finestre a sud** (al di sopra dell'ingresso) **e sulla faccia est**, in quanto mai contemplati in alcuno dei grafici di progetto rinvenuti.

Riguardo alla finestra est, occorre rilevare che essa risulta comunque rappresentata nella pianta catastale del 1970, che, come si è visto in precedenza, risulta assolutamente inaffidabile riguardo alle proporzioni.

Oltretutto, dall'esame dei luoghi, si è osservato che identica apertura laterale di presenta nel locale terraneo dell'edificio gemello posto ad ovest, così come le aperture frontali per tutto il fronte:



Appare più che probabile che tali aperture risalgano già alla prima edificazione degli stabili, e per quella laterale la pianta catastale rinvenuta colloca la datazione almeno al 1970.

Orbene, dagli atti rinvenuti nell'archivio edilizio comunale (cfr. p.to a), risulta il certificato di abitabilità de "il fabbricato di nuova costruzione, costituito da due corpi di fabbrica, composti ciascuno da piano rialzato e cinque piani, per un complessivo di appartamenti n. 56" datato 23-6-1961, mentre è del 3-6-1961 l'autorizzazione all'uso rilasciato dalla Prefettura di Salerno, in cui, tra l'altro, si dava atto de "...la relazione, con esito favorevole, rilasciata dall'ing. Orlando Carluccio, ispettore dei lavori stessi nominato da questa Prefettura...", e del 21-6-1961 il certificato di idoneità dell'Ufficiale Sanitario.

Pertanto, l'ultimazione dell'opera si colloca nel giugno 1960, ma bisognerà attendere il 1967, con la legge Ponte (L. 765/1967), per la introduzione della distinzione tra **agibilità e abitabilità**, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo.

In altri termini, appare ragionevole, con riguardo alla finestra est, ritenere applicabile l'art. 34-ter. "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", che al co. 4 consente di derogare dall'art. 34 (parziali difformità) a favore della "disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis", tuttavia i casi in esame non sono riconducibili ad alcuna delle casistiche ivi tipizzate ai commi 2 e 2-bis.

Invece, come detto, trattandosi con ogni probabilità, sia la finestra superiore che quella laterale di "varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10,..." a norma del co.1 dell'art. 34-ter "possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".

Per meglio dire, l'epoca di realizzazione della finestra est può essere, come visto, documentata sulla base della pianta catastale del 1970, ma non per la finestra superiore, né per la realizzazione del soppalco, le cui epoche di realizzazione restano ignote.

Quindi, certamente con riguardo alla finestra est, a norma del co.3 del medesimo disposto "il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5", a nulla rilevando i commi 4 e 6, non ricadendo l'area in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

In realtà, **poiché anche la realizzazione sia dell'apertura frontale che del soppalco rientrerebbero negli "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" di cui all'art. 22** – segnatamente con riguardo al p.to "a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;" (14) o, al più, al p.to "c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)" (15) –, intanto **il cespite è soggetto al regime sanzionatorio di cui all'art. 37** (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività), ossia a "**la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro**".

- c) **Sanabilità**: il co.1 dell'art. **36-bis** "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", stabilisce che "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la **segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32".

Dall'accesso agli atti non è emersa alcuna ingiunzione da parte del Comune.

Altresì, il co.3 prevede che "L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali,..."

A norma del co.5 "Il rilascio del permesso e la **segnalazione certificata di inizio attività in sa-**

¹⁴ Cons. di Stato VI n. 985/2017 ha stabilito che se il soppalco viene realizzato come vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone, trattandosi in buona sostanza, di un ripostiglio, in tal caso non occorre il premezzo di costruire.

¹⁵ Non risultano "modifiche della volumetria complessiva", non vi sono "mutamenti della destinazione d'uso" (trattandosi tipo di retrobottega ed adeguamento igienico-sanitario necessario), non vi sono "modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio".

natoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:... b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Inapplicabili i casi di cui ai commi 4 e 6 (terzo periodo), non ricadendo il cespite in zona soggetta al vincolo paesaggistico.

A tal punto occorre osservare che:

- a) la realizzazione delle finestre è con buona probabilità risalente al giugno 1960;
- b) l'epoca della realizzazione del soppalco non è nota;
- c) le Norme Tecniche d'Attuazione, nella prevalente zona B1 ove ricade il cespite, non prevedono specifiche preclusioni in ordine agli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione;
- d) l'odierno Regolamento Edilizio stabilisce:
 - ART. 58 "Classificazione dei locali": "La categoria A2 comprende: a) negozi di vendita,...", "Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3. Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni...dei negozi...", "Il tipo S2 comprende:...b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m. di lunghezza; c) magazzini e depositi in genere;..."
 - ART. 59 "Caratteristiche dei locali": "A) Altezze minime... 2) Locali di categoria A2: L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 nel precedente Art.58, non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali di categoria A2 l'altezza minima interna deve comunque rispettare eventuali norme specifiche per le attività previste. 3) **Locali di categoria S: L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.**, "B) Superfici minime e caratteristiche... 2) Locali di categoria A2: I locali di categoria A2, devono rispettare le dimensioni minime contenute in leggi e/o regolamenti specifici. 3) Locali di categoria S: **I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.** Negli interventi di ristrutturazione, recupero o manutenzione straordinaria sono ammesse in genere deroghe dalle superfici minime quando è dimostrato da esigenze statiche o da misure di salvaguardia imposte al singolo immobile. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno e antibagno.... Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente Art.58, devono essere forniti degli indispensabili **locali di categoria S1** costituiti da **latrina e antilatrina con lavabo**, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso. **La superficie minima per una latrina è di mq 1.20 e la larghezza minima 0.90.** I locali di categoria S1 devono avere il **pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1.50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.** Tutte le costruzioni sia private che pubbliche o destinate ad uso pubblico devono rispettare le normative sugli standards residenziali e in particolare la legge 9 gennaio 1989 N.13 recante disposizioni per favorire il **superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.**", "C) Illuminazione e ventilazione Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso... I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere

inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi a norma dell'art. 5 del D.M. 5.7.1975. **I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.** Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali di **categoria S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. **Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 0,10 e comunque la superficie delle prime non dovrà risultare in ogni caso inferiore a mq 0,80.** I locali di categoria **S1** devono essere **forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e in mancanza dotati di impianto di aspirazione meccanica...**”, “D) Riscaldamento Tutte le costruzioni devono rispettare le norme vigenti in materia.”;

- ART. 61 “Soffitti inclinati e soppalchi” stabilisce che “...**Sono ammessi i soppalchi**, cioè solai intermedi, **nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.** Nei locali di categoria A con esclusione di quelli destinati ad abitazione e di quelli per i quali è espressamente vietato da norme specifiche **sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 40% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2.00** sia al disotto che al disopra del soppalco; le maggiori superfici sono soggette agli oneri di cui al DPR 380/01 e smi.”.

Pertanto, occorre concludere che **l'ipotesi di sanabilità ex art. 36-bis è praticabile solo con riguardo alle aperture est e sud**, mentre **non ne è possibile l'applicazione con riguardo al soppalco** in quanto in contrasto con le previsioni igienico-sanitarie, essendo insufficiente l'altezza netta (1,85 mt) e dimensione e conformazione del bagno.

Poiché, in linea generale, l'apertura di finestre finalizzate all'aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi non può essere in contrasto con le norme edilizie ed urbanistiche di ogni tempo, ancor più se necessari all'agibilità degli immobili, e non incombe vincolo paesaggistico, **con riguardo alle sole aperture può ritenersi ricorrere il presupposto di cui all'art. 36-bis co. 5 lett. b), ultimo periodo ed ipotizzare il pagamento, a titolo di oblazione, dell'importo minimo di euro 516**, nonché l'integrazione di ogni altro intervento di adeguamento necessario su indicazione dell'ufficio competente ⁽¹⁶⁾, tra cui, presumibilmente, **il contestuale ripristino dei servizi igienici preesistenti e rappresentati (con bagno ed antibagno) nella pianta catastale del 1970.**

Riguardo al **soppalco**, esso **andrà rimosso** e, fino a tale momento **incomberà l'alea della irrogazione della sanzione pecuniaria** proporzionalmente incrementata ⁽¹⁷⁾ rispetto al minimo editabile di 1.032 euro in ragione del triplo dell'incremento della superficie commerciale ⁽¹⁸⁾, ossia di $1.032 \times (1+0,45 \times 3) = \mathbf{2.400 \text{ euro circa}}$.

Tanto **SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A. da discutere direttamente con i preposti uffici comunali** in relazione agli orientamenti da assumere per l'applicazione delle novelle introdotte dal cd. “decreto salva casa”.

- d) Agibilità: al prec. p.to a) si è dato atto di aver rinvenuto all'archivio edilizio comunale il certificato di abitabilità de “*il fabbricato di nuova costruzione, costituito da due corpi di fabbrica, composti ciascuno da piano rialzato e cinque piani, per un complessivo di appartamenti n. 56*” datato 23-6-1961, **nulla risulta circa i locali commerciali del piano terra.**

¹⁶ art. 36-bis co.2 ultimo periodo.

¹⁷ “A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo editale” (cit. Circolare MIT 31-1-2025, p.to D.3.5.6.1).

¹⁸ Il soppalco ha determinato un incremento della superficie commerciale di 10 mq (cfr. § 14), ossia del 45% circa rispetto alla originaria superficie commerciale di 22 mq, cui consegue pari incremento percentuale del valore venale dell'immobile.

Occorre nuovamente precisare che l'ultimazione dell'opera si colloca nel giugno 1960, ma bisognerà attendere il 1967, con la legge Ponte (L. 765/1967), per la introduzione della distinzione tra **agibilità e abitabilità**, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo.

Ma **nulla comunque risulta circa la dichiarazione di agibilità dei locali commerciali**, se non che nell'autorizzazione all'uso rilasciato dalla Prefettura di Salerno in data 3-6-1961, tra l'altro, si dava atto de "...il **certificato di collaudo** eseguito dall'ing. Manca Antonio in data 23-3-1961...".

In ogni caso, ai fini della **valutazione della suscettibilità dell'u.i. al rilascio del "certificato di agibilità"**, si fa presente che la **domanda per il rilascio**, con i fini di cui al co.1 dell'art. 24 del T.U.E., - ossia ad "**attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato**" -, ai sensi del medesimo comma, avviene mediante "**segnalazione certificata**", che, ai sensi del co. 4, può anche essere presentata "**parziale**", cioè riferita alla singola u.i. ma sempre che (caso b) "**siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale**".

Orbene, il conseguimento dell'agibilità è soggetto alla allegazione della documentazione di cui al co. 5, ossia: **attestazione asseverata** del direttore dei lavori/professionista abilitato, **che sussistono le condizioni di cui al co.1**, il **certificato di collaudo statico** e/o dichiarazione di regolare esecuzione, dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di **accessibilità e superamento delle barriere architettoniche**, gli estremi dell'**aggiornamento catastale**, le **dichiarazioni di conformità degli impianti installati** alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente (es. D.M. 37/08, L. 10/91 e s.m.i.), ovvero, ove prescritto, il relativo certificato di collaudo.

Nel caso in esame, alla luce di quanto rilevato al prec. p.to c), può ritenersi che, **rimosso il sopralco ed eseguiti tutti gli adeguamenti necessari** (tra cui il ripristino dei servizi igienici a norma di legge), acquisito il certificato di collaudo del 23-3-1961 ed eseguiti gli approfondimenti per l'altra documentazione necessaria (certificazione impianti, certificazione energetica, etc.), **possano essere recuperati i presupposti per la efficace presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 co.2 T.U.E.**

- e) **Notizie di cui all'art. 46 del T.U. (19) e art. 40 della L. 47-85 e ss. (20):** con riferimento a quanto accertato al p. to c), per quanto poi esposto al p.to d), **- SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A. -** ricorrono ALMENO PARZIALMENTE i presupposti per il ricorso alle previsioni di sanabilità ordinaria; invece **NON risultano i presupposti per la sanatoria "straordinaria" ex art. 40 co. 6 L. 47/85 e ss.**, poiché non ricorrente nel caso di specie, il requisito dell'epoca delle ragioni del credito per cui si agisce (2011, cfr. § 1.0).

Di tanto viene informato l'aggiudicatario, anche con riferimento alle limitazioni per una eventuale successiva vendita (cfr. nullità di cui agli art. 46 del T.U.E. e art. 40 della L. n. 47-1985).

QUESITO N. 14

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita (21), comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini

¹⁹ Art. 46 T.U.E.: "1. Gli atti tra vivi...oggetto trasferimento...di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli...ove da essi non risultino... gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria...5-bis. Le disposizioni...si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività...".

²⁰ Art. 40 L. 47/1985: "2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi...diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria...Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo...".

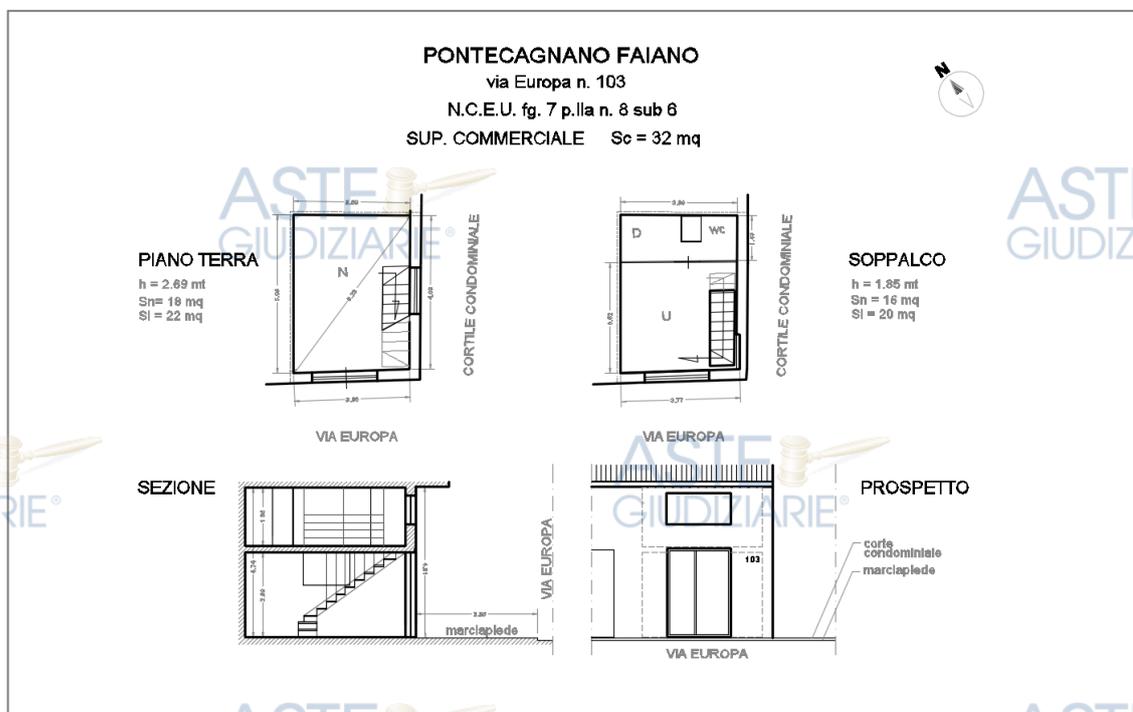
²¹ D.L. 27-6-2015, n. 83 (convertito in legge dalla L. 132/2015), art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile): "...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

- a) Identificazione dei lotti di vendita: sulla scorta della pregressa trattazione, occorre prevedere un **UNICO LOTTO DI VENDITA**, denominato “**L.U.**”:

L.U.: in Pontecagnano Faiano (Sa), alla via Europa n. 103, **locale commerciale**, composta da ambiente unico al piano terra di circa 18 mq, e piano soppalcato di ulteriori 16 mq, comprensivo di servizio igienico, tutto per la **superficie commerciale di 32 mq**; nel vigente P.R.G. in maggior parte ricadente in zona omogenea “B1; Residenziale di completamento”, allibrato in **N.C.E.U. fg. 7 mappa- le n. 8, sub 6** ctg. **C/1**, consistenza **19 mq** superficie catastale **24 mq** (dati da aggiornare).

Reperti grafici e fotografici:



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



I reperti mostrano lo stato di conservazione buono al piano terra, alcuni ammaloramenti da infiltrazioni al piano soppalcato, gli infissi sono in alluminio monostrato, vi è impianto di condizionamento, non vi è impianto di riscaldamento a gas.

- b) criterio di stima: il “**Prezzo Base di Vendita**” (nel seguito brevemente **PBV**) è calcolato con il metodo “sintetico-comparativo”, così come definito dall’Agenzia del Territorio, ossia “...*procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui siano noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato*”, cioè sulla base de “il Più Probabile Prezzo di Mercato (nel seguito brevemente **PPM**) *al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*” (*International Valuation Standards e dall’European Valuation Standards*).

Col detto criterio, la determinazione del **PPM** avviene mediante l’individuazione del “**Prezzo Normale di Vendita**” (nel seguito **PNV**) in esito ad indagini di mercato, ossia il valore “ordinario” di mercato tipico della tipologia del bene costituente il singolo lotto e dipendente dalle specifiche *caratteristiche estrinseche* (ubicazione, esposizione, etc.), esso è tipicamente espresso in [euro / mq], sicché, moltiplicato per la superficie, restituisce il “**Valore Normale di Mercato**” (nel seguito **VDM**).

Al fine, poi, di specializzare questo dato “normale” alle specifiche *caratteristiche intrinseche*, esso viene integrato valorizzando “**comodi e scomodi**”, ossia rettifiche di stima dovute al caratteristiche immobiliari “straordinarie” relative qualità astratte del bene, difficilmente valutabili separatamente, ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto ⁽²²⁾; altresì, valorizzando “**aggiunte e detrazioni**”, ossia le rettifiche di stima dovute a caratteristiche di “straordinarietà” del bene, relazionabili ad elementi il cui impatto economico sia noto o di per sé valutabile a parte ⁽²³⁾. Siffatto procedimento è sintetizzabile con la seguente formula:

²² p. es. sono comodi una posizione particolarmente favorevole, un bel panorama, la salubrità della zona, una distribuzione razionale degli spazi in un appartamento, ecc. sono esempi di scomodi i caratteri opposti ai precedenti.

²³ p. es. danno luogo ad un’aggiunta i maggiori redditi transitori a qualunque causa dovuti (esenzione temporanea dalle imposte, canoni contrattuali superiori all’ordinario), le maggiori consistenze riproducibili (fabbricati eccedenti le ordinarie dotazioni nei fondi rustici, migliori rifiniture nei fabbricati civili), le pertinenze legate al bene per legge o per volontà contrattuale (parcheggi a raso, mobili e arredi), ecc.; danno invece luogo a detrazioni i minori redditi transitori, i debiti ipotecari, i diritti a favore di terzi (usufrutti, rendite perpetue e vitalizi), le minori consistenze sanabili (costi di sanatoria, demolizione edifici abusivi, stato di conservazione inferiore all’ordinario), ecc.

$$[\text{PPM}]_{\text{LOTTO}} = [\text{PNV}] \times [\text{Sc}] \times [\text{cd}] + \Sigma [\text{aggiunte/detrazioni}], \quad (1)$$

dove:

- **[PPM]** = Più Probabile Valore di Mercato [€]
- **[PNV]** = Prezzo Normale di Vendita [€/mq]
- **[Sc]** = superficie "**commerciale**" [mq]
- **[cd]** = i coefficienti di differenziazione, correttivi del PNV, con valore maggiore di 1 per riprodurre l'incidenza premiante dei *comodi*, ovvero con valore minore di 1 per riprodurre l'incidenza penalizzante degli *scomodi*, con valore pari a 1 ad esprimere condizione di allineamento rispetto al campione di riferimento (norma).
- **[aggiunte/detrazioni]** = somme di denaro note o predeterminate, in valore positivo se da aggiungersi, ovvero in valore negativo se da detrarsi, per perfezionare la stima.

Il prodotto $[\text{PNV}] \times [\text{Sc}] \times [\text{cd}]$ fornisce l'effettivo "**Valore di Mercato**" (**VDM**) prima delle rettifiche straordinarie per "**aggiunte/detrazioni**", e ne esprime il **valore commerciale effettivo**:

$$[\text{VDM}]_{\text{LOTTO}} = [\text{PNV}] \times [\text{Sc}] \times [\text{cd}], \quad (2)$$

Il **PBV**, a tal punto, viene stabilito sulla base del PPM, ed in ragione della quota del titolo immobiliare staggita **[qs]%**, ossia secondo la seguente formula:

$$[\text{PBV}]_{\text{LOTTO}} = [\text{PPM}]_{\text{LOTTO}} \times [\text{qs}]% \quad (3)$$

Nei punti seguenti si procede alla determinazione delle grandezze indicate nella formula (1) per il calcolo del VDM del lotto secondo la formula (2), e quindi la determinazione del PPM.

Prima di procedere alle operazioni di calcolo per le determinazioni di cui alle formule innanzi, **necessita la seguente precisazione, dettata dallo specifico ambito in cui la stima è effettuata**: Difatti, nel mentre la definizione di "*valore di mercato*" di cui a formula (2), si riferisce alle transazioni immobiliari in condizioni ordinarie *tout court*, ossia di libera contrattazione in regime di concorrenza perfetta ed a norma degli art. 40 del T.U.E. e art. 46 della L. n.47/1985 (cause di nullità), **nel caso di specie, invece, di asta per esecuzione immobiliare, valendosi le deroghe di cui ai combinato disposto dagli art. 46 co. 5 del T.U.E. e art. 40 co. 6 della L. n.47/1985, si pone la necessità di stimare anche immobili in tutto o in parte dotati di qualità non assentite, ciò con particolarmente riferimento all'utilizzo effettivo sostanziato con opere di trasformazione edilizia. Tali cespiti, in condizioni ordinarie tout court, null'affatto commercializzabili, in ambito esecutivo, invece, trovano mercato già nello stato in cui essi si trovano, ed il loro valore di vendita va chiaramente individuato nel mercato dei beni omologhi (legittimi) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione d'uso, incidendo i profili di illegittimità edilizia, nel procedimento estimativo, esclusivamente in termini di rettifiche di stima i.d. "aggiunte/ detrazioni", da considerarsi in funzione della sussistenza, o meno, dei presupposti di sanabilità – pur essi straordinariamente ampliati nel solo caso delle procedure esecutive in forza dei detti artt. 46 co.5 del T.U.E. e 40 co.6 della L. n.47/1985 - e, in ultima analisi, in termini delle prospettabili ricadute sull'appetibilità commerciale percepita dal mercato.**

In altri termini, nella trattazione che segue **il compendio pignorato sarà valutato con riferimento allo stato edilizio e di utilizzo in cui esso si trova, mentre i profili di illegittimità edilizia riscontrati al quesito n. 13, saranno considerati nell'ambito delle detrazioni di stima, in funzione del presumibile impatto sull'appetibilità commerciale derivante.**

c) **calcolo del VDM**: con riferimento a formula (2), occorre primariamente **determinare i [PNV]** tipici di ciascun lotto secondo le descrizioni riportate al prec. p.to a).

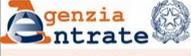
All'uopo si attinge alle **quotazioni immobiliari di O.M.I.** ⁽²⁴⁾, in quanto, in virtù della **ampia e strutturata base dati** su cui esse si basano, rispondono a **valori medi qualitativamente elevati**, ossia virtualmente molto prossimi ai valori di vendita più probabilmente riscontrabili in un'ipotetica indagine casuale nel comparto territoriale e nel segmento tipologico di riferimento.

²⁴ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it).

O.M.I., altresì, rende disponibile lo specifico strumento di ricerca cartografica "**GEPOI**" ⁽²⁵⁾, con cui è possibile graficamente dedurre non solo la posizione dell'immobile in stima nelle fasce commerciali in cui il territorio è suddiviso, ma anche la posizione relativa alle altre fasce limitrofe.

Orbene, dall'indagine come innanzi condotta mediante detto strumento, risulta che il compendio pignorato ricade in "**Semicentrale/C.SO ITALIA DINO A VIA G.VERDI ESCLUSA VIA ALDO MORO, VIA TORINO, VIA ROMA**", codice zona "**C1**", caratterizzata da "**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**" e "**Destinazione: Residenziale**".

Con riferimento all'ultimo aggiornamento disponibile "**ANNO 2024 - SEMESTRE 1**", risulta la seguente scheda riepilogativa delle quotazioni:



VIA EUROPA 103



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Semicentrale/C.SO%20ITALIA%20DINO%20A%20VIA%20G.VERDI%20ESCLUSA%20VIA%20ALDO%20MORO%20VIA%20TORINO%20VIA%20ROMA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1100	1500	L	6,3	9,4	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

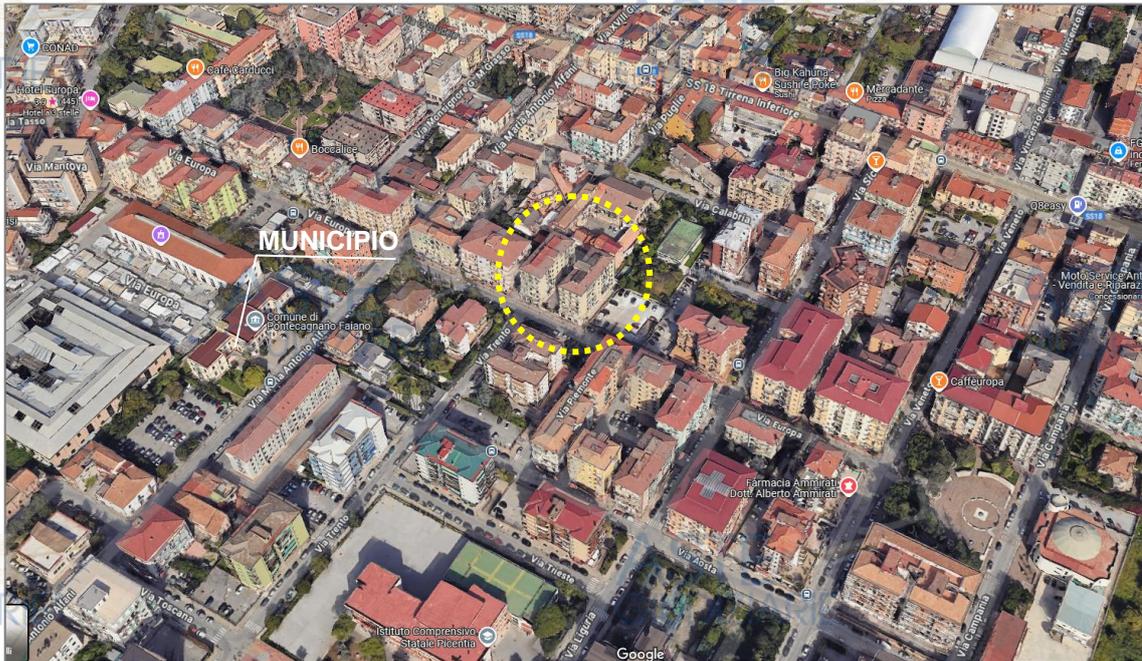


PONTECAGNANO FALANO (SA) Zona: C1 Semestre: 20241 eetMap contributors

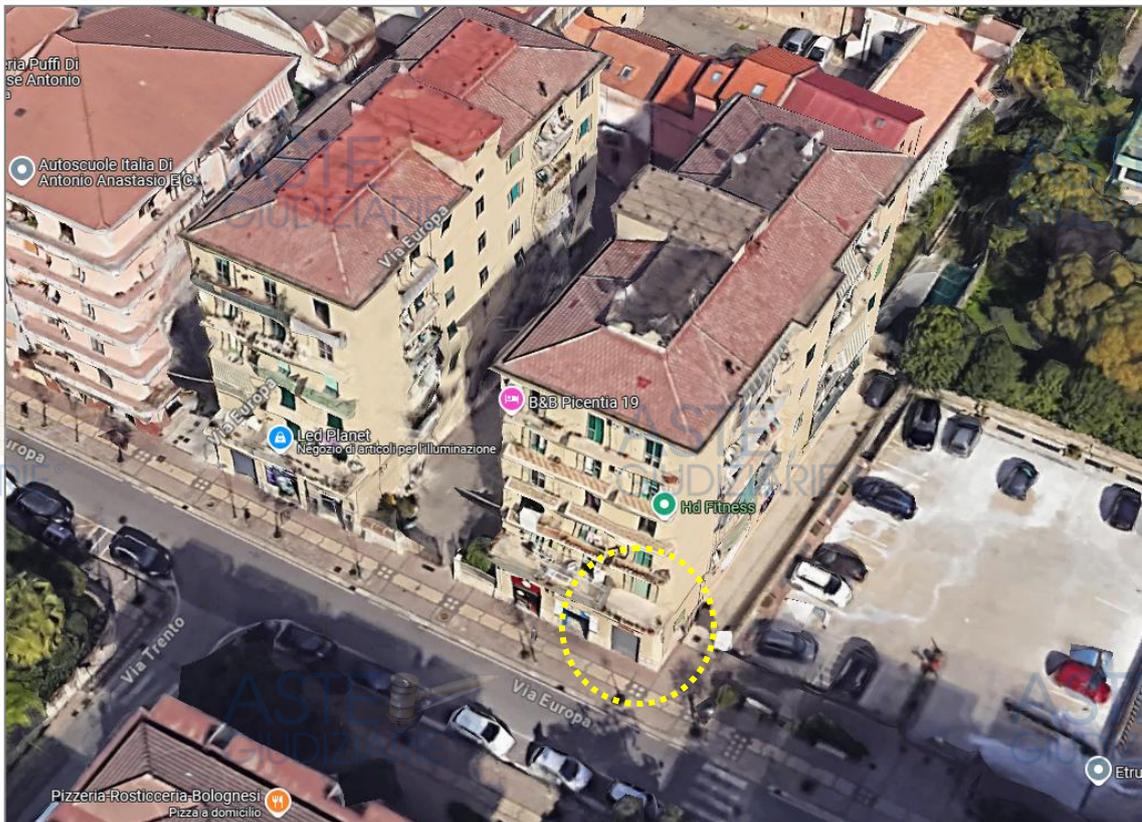


²⁵ GEPOI ® è il sistema di consultazione delle quotazioni OMI tramite navigazione cartografica dell'Agenzia. Questo sistema consente la consultazione delle quotazioni immobiliari per comune e zona OMI, con funzionalità di ricerca per indirizzo e di pan/zoom.

ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA

Dunque, sulla scorta della base dati O.M.I. risulta che, **nella zona della semicentrale** di Pontecagnano Faiano, ove certamente il lotto in stima ricade, nel I° semestre del 2024, **i “negozi” sono stati quotati nella forbice 1.100 ÷ 1.500 euro/mq**, tutto sul presupposto dello stato di conservazione “normale”, ossia quello tipico della zona.

Ancorché definita semicentrale, l'ubicazione specifica del cespite è nel cuore del tessuto residenziale, **nelle immediate vicinanze del Municipio**.

Ciò detto, tornando ai valori O.M.I. innanzi riportati, stante anche la prossimità, nella fascia C1 di appartenenza, alla zona rossa data dai maggiori prezzi di mercato, preliminarmente si assume il [PNV] pari al **valore massimo** tra quelli censiti, per poi valorizzare le qualità specifiche, intrinseche ed estrinseche, a mezzo dei coefficienti di differenziazione a ciò deputati:

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

– [PNV] LOTTO = **1.500 euro/mq.**

A tal punto si passa alla determinazione delle **superfici commerciali [Sc]**, in ciò attingendo ai criteri cui alle istruzioni in “allegato 5” del “**Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**” dell'Agenzia del Territorio (nel seguito M.OMI) ed intitolato “**Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**”.

Orbene, riguardo al caso in esame di “negozi” si fa, in particolare, riferimento al **par. 4.1 “4.1 NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI”** (v. allegato I.1), ove si classificano le seguenti superfici tipologiche:

- superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superfici lorde);
- superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie

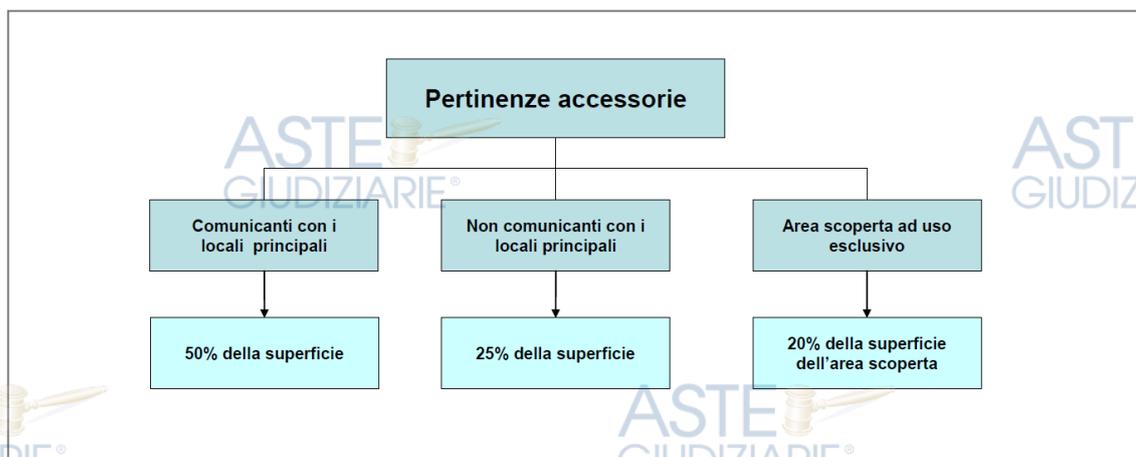
Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna: in tal caso la superficie dei locali accessori viene omogeneizzata al 50%;
- locali accessori non comunicanti: in tal caso la superficie dei locali accessori viene omogeneizzata al 25%.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



Venendo al caso in esame, sulla base dei rilievi estratti (allegato **A.1**), si è dedotto una superficie lorda del piano terra pari a 22 mq, mentre al piano superiore (soppalco) risulta di 20 mq, avendovi sottratto l'asola di proiezione della scala di collegamento interno.

Non vi sono aree pertinenziali scoperte o non comunicanti con il locale principale dato dal piano terra, e il piano soppalcato, comunicante tramite la scala interna, va ragguagliato al 50%.

Pertanto si previene alla seguente determinazione:

$$[Sc] = 22 + 20 \times 50\% = \underline{32 \text{ mq.}}$$

Venendo ai coefficienti di differenziazione [cd], vanno valorizzate le qualità ubicazionali: **fronte strada e contestuale vicinanza al centro**, pertanto si assume il coefficiente premiante di **1,5**.

Contrattare è dato dalla **limitatissima superficie interna**, al punto da aver costretto alla realizzazione del soppalco, con trasferimento al piano dei servizi igienici.

Tuttavia, come visto al § 13, tale soluzione è stata eseguita abusivamente e non vi è possibilità sanante, per cui andrà eseguito il ripristino alla condizione originaria, quindi anche con la dotazione dei servizi al piano terra, e conseguente ulteriore riduzione della superficie da destinarsi all'esposizione merce: pertanto si assume il coefficiente penalizzante di **0,95**.

In ragione di tutto quanto, si adotta il seguente coefficiente di differenziazione:

$$- [cd] = 1,5 \times 0,95 = \underline{1,42}$$

In definitiva, con riferimento a formula (2), risulta il seguente **Valore di Mercato**:

$$- [VDM] = [PNV] \times [Sc] \times [cd] = 32 \text{ mq} \times 1.500 \text{ euro/mq} \times 1,42 \cong \underline{68.400 \text{ euro}}$$

d) **aggiunte/detrazioni**: In merito, per quanto fin qui rilevato, anche con riferimento ai precedenti quesiti, e con specifico riguardo agli adeguamenti di stima richiesti nel presente quesito, si ritiene di non dover apportare "aggiunte", mentre si ravvede la **necessità di adottare le seguenti "detrazioni"** ⁽²⁶⁾:

1. **per stato d'uso e manutenzione**: occorre tenere presente dei **danni infiltrativi** al piano soppalcato, per cui si assume detrazione forfettaria pari al **2%**;
2. **per lo stato di possesso**: alla luce di quanto esposto ai quesiti nn. 7-8, gli immobili sono in uso al debitore esecutato, pertanto non si ritiene applicare specifica detrazione di stima;
3. **per irregolarità amministrative**: sulla scorta di quanto esposto al quesito n.13, l'immobile risulta esposto all'alea dell'irrogazione alla sanzione ex art. 37 co.1 che si è stimato edittabile nell'ordine dei 2.400 euro, ovvero, anche ai fini del conseguimento dell'agibilità, va rimesso a regolarità, ivi incluso il ripristino dei servizi al piano terra, con contestuale sanatoria delle aperture sud ed est per l'importo, a titolo di oblazione, pari ad euro 516; pertanto, nel complesso, ed anche in ragione dei costi edili di adeguamento e degli oneri professionali per le asseverazioni e la presentazione delle pratiche edilizie, si ritiene assumere detrazione forfettaria pari al **15%**;
4. **per assenza di garanzie per vizi occulti**: si ritiene adottare detrazione forfettaria pari al **2%** per quanto non è stato possibile rilevare visivamente;
5. **per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura**: visto il quesito n.10/e), non si ritiene applicare alcuna detrazione di stima;
6. **per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi**: non risultano, pertanto non si ritiene adottare un'ulteriore detrazione di stima.
7. **riduzione per quota indivisa**: non risultano comproprietari.

Nel complesso, quindi, si ipotizza una **detrazione di stima globale nell'ordine** del $2\% \times 15\% + 2\% \cong \underline{20\%}$.

A tal punto, con riferimento alle formule (2) e (3) è possibile finalmente procedere al **calcolo del PPM** (Più Probabile Prezzo di Mercato), sommando algebricamente i [VDM] e le detrazioni inanzi calcolate:

$$- [PPM]_{\text{LOTTO}} = [VDM] \times 0,80 = 54.720 \text{ euro} \cong \underline{55.000 \text{ euro.}}$$

e) **determinazione del PBA**: attingendo alla formula (1), ai fini della determinazione del **PREZZO**

²⁶ **N.B.:** le detrazioni sono considerate strettamente ai fini della presente stima, ossia per la valutazione del compendio staggito ai fini della determinazione della base d'asta (PBA), ossia con l'unico obiettivo di far confluire nella determinazione del giusto prezzo da proporre a base dell'asta, una misura in moneta di tutti gli oneri effettivi e potenziali, cui potrebbe essere assoggettato l'ipotetico acquirente. In altri termini, la determinazione di tali detrazioni non risponde ad una logica strettamente contabile, ma è da intendersi quale indicazione di evenienze passive individuabili, al momento della presente relazione, semplicemente in termini di potenziali e probabili, ma di cui non risulta certezza piena in termini di entità, modalità e tempi.

DA PORRE A BASE DELL'ASTA IMMOBILIARE [PBA], si propone, sulla scorta di quanto fin qui esposto e motivato, quanto esposto nella seguente tabella riepilogativa:

LOTTI	VALORE MERCATO	PIU' PROB. PREZZO MERCATO	PREZZO BASE VENDITE
U <i>In PONTECAGNANO FAIANO (Sa), alla via Europa n. 103, locale commerciale, composta da ambiente unico al piano terra di circa 18 mq, e piano soppalcato di ulteriori 16 mq, comprensivo di servizio igienico, tutto per la superficie commerciale di 32 mq; nel vigente P.R.G. in maggior parte ricadente in zona omogenea "B1; Residenziale di completamento", allibrato in N.C.E.U. fg. 7 mappale n. 8, sub 6 ctg. C/1, consistenza 19 mq superficie catastale 24 mq (misure da aggiornare). Risultano difformità non sanabili, il prezzo tiene conto dell'alea dell'irrogazione delle sanzioni repressive della P.A., ovvero delle possibilità di sanatoria ordinarie ed adeguamenti, anche ai fini della agibilità, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.</i>	68.400 EURO	55.000 EURO	quota 1/1 55.000 EURO

Pertanto si propone di porre la **BASE DELL'ASTA IMMOBILIARE [PBA]** ad **euro 55.000**.

QUESITO N. 15

"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato".

Per quanto esposto e illustrato al § 14, risulta quantità esigua di **beni mobili personali** di alcun valore di mercato; così come esigua è la presumibile spesa di dismissione.

QUESITO N. 16

"Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limiti: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura ; per i fabbricati, al foglio, alla particella ,ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d' asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

Assolto, si vedano allegati **J.1, A.1**.

QUESITO N. 17

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

Assolto, si veda § 1 e § 14.

4.0 RISERVE E SEGNALAZIONI

Riserva di integrare il § 7, p.to b), ove, il riscontro pendente dall'Agenzia dell'Entrate all'istanza interlocutoria del 18-1-2025 (cfr. allegato **E.2**) dovesse offrire informazioni contrarie a quanto assunto.

Non vi sono segnalazioni di rilievo.



Tanto lo scrivente Esperto per quanto di competenza, e null'altro segue.
Con ossequi.

L'Esperto



ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATO J.1 SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO	DESCRIZIONE	COMUNE E DATI CATASTALI					VALORE DI MERCATO (VDM) ----- PREZZO BASE ASTA (PBA)	CONFINI	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	COMPROPRIETÀ	STATO OCCUPAZIONE	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	AGIBILITÀ
		fol	part.	sub	cat	cons (sup)								
U	In PONTECAGNANO FAIANO (Sa), alla via Europa n. 103, locale commerciale , composta da ambiente unico al piano terra di circa 18 mq, e piano soppalcato di ulteriori 16 mq, comprensivo di servizio igienico, tutto per la superficie commerciale di 32 mq ; nel vigente P.R.G. in maggior parte ricadente in zona omogenea "B1"; Residenziale di completamento", allibrato in N.C.E.U. fq. 7 mappale n. 8, sub 6 ctg. C/1 , consistenza 19 mq superfice catastale 24 mq (metrature da aggiornare). Risultano difformità non sanabili , il prezzo tiene conto dell'alea dell'irrogazione delle sanzioni repressive della P.A., ovvero delle possibilità di sanatoria ordinarie ed adeguamenti, anche ai fini della agibilità, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.	PONTECAGNANO FAIANO – N.C.E.U.					VDM 68.400 EURO ----- PBA 55.000 EURO	VIA EUROPA CONDominio	Piena proprietà (deb. esecutato) Proveniente da SANTANGELO LUIGIA (dante causa) rogito notar Barela 30-1-1984 (bene personale)	NESSUNA	NESSUNO (**)	Trascr. contro: 1 Domande Giud.: 0 Ip. Volontaria: 1 Ip. Giudiziali: 0 Ip. Legai: 1	RISULTANO OPERE ABUSIVE - PARZIALMENTE SANABILI -	NON RISULTA
Indice	V. PAR. 2.0 V. QUESITO N.14	V. QUESITO N. 4					V. QUESITO N. 14	V. QUESITO N.4	V. QUESITO N. 5	V. QUESITO N. 5	V. QUESITO N. 7 V. PARAGRAFO 3.0	V. QUESITO N. 10 V. QUESITO N. 11	V. QUESITO N. 13	V. QUESITO N. 13

(*) dati da aggiornare.

(**) pende riscontro dall'Agenzia dell'Entrate, cfr. § 4.0

