



TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: *Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa	OMISSIS
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N.	36/2014
Custode Giudiziario	Avv. Sansone Ester
Udienza modalità di vendita	18/10/2023

**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



30 giugno 2023



L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Domenico Apa

**INDICE**

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 08
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 10
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	Pag. 10
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	Pag. 16
Quesito 3 – Corrispondenza dati	Pag. 22
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	Pag. 22
Quesito 5 – Strumento urbanistico	Pag. 24
Quesito 6 – Regolarità edilizia	Pag. 25
Quesito 7 – Formazioni lotti	Pag. 27
Quesito 8 – Quote o divisibilità	Pag. 28
Quesito 9 – Occupazione immobile	Pag. 29
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	Pag. 30
Quesito 11 – Vincoli	Pag. 31
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 33
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	Pag. 38
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 39
Conclusioni	Pag. 41



ALLEGATI:

01	ILLUSTRAZIONI FOTOGRAFICHE
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	RILIEVO METRICO
04	RILIEVO GRAFICO
05	VERBALE OPERAZIONI PERITALI DEL 10/02/2023
06	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
07	CARTOGRAFIE
08	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
09	CERTIFICATO ANAGRAFICO ESECUTATO (STATO CIVILE – RESIDENZA)
10	CERTIFICATO DI MATRIMONIO ESECUTATO
11	VISURE IPOTECARIE
12	TITOLO DI PROVENIENZA
13	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
14	BORSINO IMMOBILIARE
15	RISCONTRO UFFICIO TECNICO COMUNALE
16	OMOLOGA SEPARAZIONI CONIUGI
17	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 28 dicembre 2022 del G.E. *Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*, veniva nominato come **Esperto** per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° **36/2014** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 19 gennaio 2023. Nell'udienza del 19 gennaio 2023, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal G.E. *Dott.ssa GIGLIO ROBERTA* che poneva al sottoscritto i quesiti:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



- 7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** 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 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 processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;



- 15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressa di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

✓ LE PARTI

Ruolo	Parte	Difensore
Creditore Procedente	Sig. OMISSIS	Avv. Viali Mario
Creditore Intervenuto	Prestitalia S.p.a.	Avv. Lukacs Francesco
Sostituto del Creditore Intervenuto	I.A.M. S.p.a.	Avv. Cancelli Antonio
Debitore	Sig. OMISSIS	Avv. Vallone Giuseppe
Comproprietario	Sig.ra OMISSIS	Non costituita



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

✓ CREDITO Oltre spese e interessi

➤ € 50.091,25 (creditore procedente)

➤ € 19.943,84 (Sostituto del Creditore Intervento)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pag. 7 a 41

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Sansone Ester

ASTE
GIUDIZIARIE

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





2) PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Sansone Ester (che ha provveduto ad avvisare le parti del presente procedimento nonché il sottoscritto, dell'inizio delle operazioni peritali – allegato 08) e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data **10 febbraio 2023** alle ore 11:30 nel Comune di San Giovanni a Piro (SA) in via Salita Mercaneto n° 6 Traversa n° 9 Frazione Scario località Mercaneto. Sul posto è presente il sig. OMISSIS (debitore), la coniuge sig.ra OMISSIS e l'avv. Vallone Giuseppe (avvocato debitore) che ci consentono l'accesso. Letti i quesiti posti dal Giudice, si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico. Il debitore precisa di essere residente nella villa insieme con la coniuge sig.ra OMISSIS che è comproprietaria in regime di comunione. Per il riscaldamento, l'immobile ha in dotazione un bombolone di gas. Le rifiniture sono di pregio e risulta come stato conservativo buono. Si precisa che la villa non fa parte di un condominio costituito. La signora OMISSIS si allontana dall'immobile. Si precisa che, il terrazzino al piano terra e il bagno sottostante, presentano segni dovuti all'inizio di un cedimento. Si precisa che la particella 499 riportata al catasto terreni, è in realtà la sede stradale che confina con la strada pubblica denominata via Vicinale Molaro che risulta inutilizzabile. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 13:00.



Il verbale delle operazioni peritali forma l'allegato n° 05 della presente relazione.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso gli **uffici dell'Agencia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condonò Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Giovanni a Piro (SA) e Palma Campania (NA), Conservatoria di Salerno e Tribunale di Nola.**

Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

1. Abitazione in villini, sita nel comune di San Giovanni a Piro (SA) riportato al N.C.E.U **Foglio 23 particella 618 sub 2 ctg A/7;**
2. Terreno sito nel comune di San Giovanni a Piro (SA), riportato al N.C.T. **Foglio 23 particella 618;**
3. Terreno sito nel comune di San Giovanni a Piro (SA), riportato al N.C.T. **Foglio 23 particella 499;**





3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Pag. 10 a 41

○○○

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **05/06/2017** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **29/09/2014**, (116 giorni) quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma successivamente modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che ha ridotto tale intervallo di tempo da 120 giorni a 60 giorni).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.





2. **Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott. Lucio Mazzarella del 19/09/2014 si evince che, a tale data, sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 22/12/2006 ai nn. 69759/20009, in rinnovazione dell'iscrizione del 02/01/1987 ai nn. 101/9, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per € 25.467,70, capitale € 16.729,15, nascente da ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli in data 17/12/1986, sui cespiti particelle 499 e 618;
- **Trascrizione** del 12/01/1987 ai nn. 1241/1114, a favore della società "IFICAR S.p.A." contro OMISSIS e [REDACTED], nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vallo della Lucania per lire 21.701.918, sui cespiti particelle 618 e 499 (non rinnovato e quindi non pregiudizievole);
- **Iscrizione** del 22/12/2006 ai nn. 69760/20010, in rinnovazione dell'iscrizione del 27/01/198 ai nn. 2622/238, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per € 10.187,10, capitale € 3.906,69, nascente da ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli in data 17/12/1986, sui cespiti particelle 499 e 618;
- **Trascrizione** del 22/08/1988 ai nn. 22712/17937, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vallo della Lucania, sui cespiti particelle 618 e 499 (non rinnovato e quindi non pregiudizievole);
- **Trascrizione** del 12/04/1997 ai nn. 10312/8400, a favore della società "OMISSIS", contro OMISSIS, nascente da decreto di sequestro conservativo del Tribunale Ordinario di Nola in data 01/04/1997 sui cespiti particelle 499 e 618;
- **Iscrizione** del 24/04/2013 ai nn. 15008/1327, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per € 20.000,00, capitale € 16.962,43 in estensione della somma da € 25.822,84 ad € 45.822,84 di quella iscritta in data 02/01/1987 ai nn. 101/9 e rinnovata il 22/12/2006 ai nn. 69759/20009;



- **Iscrizione** del 24/04/2013 ai nn. 15008/1328, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per € 10.000,00, capitale € 3.961,15 in estensione della somma da € 10.329,13 ad € 20.329,13 di quella iscritta in data 27/01/1988 ai nn. 2622/238 e rinnovata il 22/12/2006 ai nn. 69760/20010;
- **Trascrizione** del 19/03/2014 ai nn. 9919/8436, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 31/03/2014, per € 50.091,25, sui cespiti in catasto fabbricati particelle 618/2 ed in catasto terreni particelle 618 e 499.

Il sottoscritto ha effettuato, in data 29/06/2023, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per i beni oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 11. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

A.

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 23 - Particella **618** - Subalterno 2

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 29/06/2023

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 15008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3905/1986 del 17/12/1986 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20009 del 2006
2. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1328 Registro Generale 15009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4854/1987 del 12/11/1987 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20010 del 2006
3. TRASCRIZIONE del 19/03/2014 - Registro Particolare 8436 Registro Generale 9919 Pubblico ufficiale TRIB. LE DI VALLO DELLA LUCANIA UNEP Repertorio 365/2014 del 13/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



B.

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (SA)

Tipo catasto: Terreni

Foglio: 23 - Particella 618

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 29/06/2023

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 20009 Registro Generale 69759
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3905/1986 del 17/12/1986
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9 del 1987
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1327 del 24/04/2013
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 20010 Registro Generale 69760
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4854/1987 del 12/11/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 238 del 1988
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1328 del 24/04/2013
Immobili attuali
3. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 15008
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3905/1986 del 17/12/1986
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20009 del 2006
4. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1328 Registro Generale 15009
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4854/1987 del 12/11/1987
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20010 del 2006
5. TRASCRIZIONE del 19/03/2014 - Registro Particolare 8436 Registro Generale 9919
Pubblico ufficiale TRIB. LE DI VALLO DELLA LUCANIA UNEP Repertorio 365/2014 del 13/03/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



C.

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (SA)

Tipo catasto: Terreni

Foglio: 23 - Particella 499

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 29/06/2023

Elenco sintetico delle formalità

- 1. ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 20009 Registro Generale 69759**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3905/1986 del 17/12/1986
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9 del 1987
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1327 del 24/04/2013
Immobili attuali
- 2. ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 20010 Registro Generale 69760**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4854/1987 del 12/11/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 238 del 1988
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1328 del 24/04/2013
Immobili attuali
- 3. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 15008**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3905/1986 del 17/12/1986
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20009 del 2006
- 4. ISCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 1328 Registro Generale 15009**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4854/1987 del 12/11/1987
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20010 del 2006
- 5. TRASCRIZIONE del 19/03/2014 - Registro Particolare 8436 Registro Generale 9919**
Pubblico ufficiale TRIB. LE DI VALLO DELLA LUCANIA UNEP Repertorio 365/2014 del 13/03/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 6. ISCRIZIONE del 16/04/2018 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 14859**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 105 del 27/02/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1391 del 1998
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4830 del 16/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
Immobili attuali



7. Provenienza debitore:

I beni oggetto della presente procedura, sono pervenuti al debitore a seguito di Atto Notarile Conferma di Scrittura Privata redatto il 07/07/1984 dal Notaio Dott. Raffaele Pugliese La Corte rep. n° 2023 racc. n° 547 registrato a Vallo della Lucania il 24/07/1984 al n° 1623 (allegato 12). Si specifica che il debitore, con il suddetto atto, ha comprato i terreni particelle 499 e 618 edificando successivamente l'immobile oggetto di stima sulla particella 618.

Nota Esperto:

Dall'estratto di matrimonio dell'executato (allegato 10) si evince che lo stesso, ha contratto matrimonio in data 14/06/1975. Dato che non vi è alcuna annotazione riguardante la comunione o la separazione dei beni, i beni comprati dal debitore il 07/07/1984, sono da considerarsi in regime di comunione dei beni.

Si rende noto infine che, la visura catastale della particella 499 risulta di superficie mq 1.247 ed ancora intestata al precedente proprietario mentre, come si evince dal titolo di provenienza, la suddetta particella è pari a mq 172.



QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti dal **LOTTO UNICO**

Tipologia	Abitazione in villa con corte e accessori pertinenziali + terreno adibito a strada privata							
Ubicazione	Via Salita Mercaneto n° 6 Traversa n° 9 – 84070 San Giovanni a Piro (SA) Frazione Scario Località Mercaneto							
Dati Catastali	Abitazione in villa:							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	
	23	618	2	A/7	6	8 vani	€ 710,64	
Dati Catastali	Terreno:							
	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza			Rendita	
			ha	are	ca	Dom.le	Agrario	
	23	499	Bosco Ceduo	/	12	47	€ 0,52	€ 0,26
Superfici	Piano Terra	<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	130,00			
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	164,00			
		<i>Superficie Tettoie</i>		Mq	38,00			
		<i>Superficie Terrazza con tettoia</i>		Mq	59,00			
		<i>Superficie calpestabile locali</i>		Mq	10,00			
		<i>Superficie lorda locali</i>		Mq	12,00			
		<i>Superficie Piscina</i>		Mq	90,00			
	Piano Primo Sotto-strada	<i>Superficie Corte esclusiva</i>		Mq	965,00			
		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	4,00			
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	7,00			
	Piano Secondo Sotto-strada	<i>Superficie Tettoia</i>		Mq	21,60			
		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	8,70			
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	15,00			
Terreno part. 499:	<i>Superficie Piazzale Coperto</i>		Mq	18,00				
	<i>Superficie come da atto notarile</i>		Mq	172,00				



<p>Confini</p>	<p>L'abitazione in villa e il terreno adibito a strada privata confinano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord: con particelle 501 e 496; - Sud: con strada pubblica via Morale (inagibile) e particella 935; - Ovest: con particella 614; - Est: con particelle 935, 1122 e 1130.
<p>Descrizione</p>	<p><u>L'abitazione in villa</u>, si sviluppa su un unico piano per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 130,00. Essa è composta da un salone, una cucina, una sala da pranzo, un disimpegno, n° 4 wc e n° 5 camere (di cui una, con annesso wc, presenta un accesso indipendente rispetto alla villa) oltre a n° 2 locali esterni, n° 2 tettoie, una terrazza con tettoia e una corte esclusiva che circonda tutta l'abitazione.</p> <p>Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista di calcestruzzo e muratura portante. Il tetto è a falde inclinate con la parte superiore interamente ricoperta di coppi in laterizio mentre la parte inferiore, ovvero i succieli della villa, è composto da solaio in legno.</p> <p>Sul lato Ovest dell'immobile, sono presenti n° 2 locali, adibiti a depositi, realizzati in muratura con tetti in legno. Sul lato Sud-Ovest dell'immobile sono presenti m° 2 tettoie anch'esse realizzate in legno, mentre, lungo tutto il lato Est dell'immobile, è presente una terrazza composta da pavimentazione piastrellata e sovrastante tettoia in legno.</p> <p>La corte esterna risulta in parte pavimentata e in parte costituita da aiuole. Sono inoltre presenti delle scale adoperate per raggiungere i livelli inferiori della corte.</p> <p>Sul lato Sud della corte, è presente una struttura realizzata con profili di ferro.</p> <p>Sul lato Est della corte è presente una piscina interrata, di forma irregolare, della superficie di mq 90,00. Sia la pavimentazione che le pareti della piscina, sono ricoperte da apposite piastrelle mentre la pavimentazione tutt'intorno è realizzata con pietrame.</p> <p>A Nord della piscina, è presente una tettoia in legno con un locale wc adiacente.</p> <p>Nei pressi della suddetta tettoia, è presente una scala in ferro adoperata per raggiungere il livello inferiore dove sono presenti un piazzale coperto, n° due locali e un wc. In tali locali sono custoditi le strumentazioni per il funzionamento</p>

Pag. 17 a 41





	<p>della piscina.</p> <p><u>Il terreno particella 499</u>, della superficie di mq 172 (così come riportato nell'atto notarile), è posta sul lato Est della corte.</p> <p>Tale terreno è in realtà una strada privata adoperata per accedere sia alla villa che ad altre proprietà. Essa risulta interamente asfaltata.</p>
<p>Accessi</p>	<p>La villa è raggiungibile direttamente dalla strada privata realizzata sulla particella 499.</p> <p>Dalla particella 499, percorrendo a Nord e attraversando altre particelle di altra proprietà, si raggiunge Via Salita Mercaneto.</p> <p>Sul lato Sud della particella 499, è presente un'altra strada pubblica denominata via Vicinale Molaro che risulta però inutilizzabile.</p> <p>Si specifica che, la particella 499 adibita a strada privata, così come le altre particelle di terreno di altra proprietà esistenti nel comprensorio è adibite allo stesso scopo, sono ad uso condominiale così come riportate nell'atto notarile di provenienza (Allegato 12).</p>
<p>Stato di fatto</p>	<p><u>L'abitazione in villa</u> si presenta in condizioni manutentive pregevoli e perfettamente curata in ogni sua parte.</p> <p>I materiali utilizzati (pavimentazione, infissi, porte ecc.) sono di ottima fattura e conservati perfettamente.</p> <p>Nella parte Est del Salone, sono presenti delle ampie vetrate che consentono di ammirare un bellissimo panorama sul golfo di Policastro.</p> <p>La corte, così come i locali accessori, sono stati realizzati ottimamente.</p> <p>Tuttavia si necessita di interventi di manutenzione straordinari su porzioni della pavimentazione della corte e sul wc posto vicino alla piscina dato che sono presenti delle evidenti lesioni.</p> <p>Anche le scale che conducono ai locali posti al 2° piano sottostrada sono completamente da rifare.</p>

Pag. 18 a 41





Figura 1- Villa vista dalla piscina



Figura 2- Salone con vista sul golfo di Policastro

19 a 41



Figura 3- Piscina e golfo di Policastro visti dalla villa



Figura 4- Accesso alla corte della villa



Figura 5- Cedimenti wc piano 1° sotto-strada



Figura 6- Cedimenti presenti sulla corte





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Figura 7- Illustrazione fotografica esterni villa



Figura 8- Illustrazione fotografica interni villa



QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

○○○

Lotto Unico:

IN VISURA:

Foglio 23 particella 618 sub 2 (villa):

- Dato che nella visura viene riportato come intestatario l'esecutato come proprietario al 1000/1000, occorre riportare il regime di comunione dei beni;
- Occorre aggiornare l'indirizzo del bene.

Foglio 23 particella 499 (terreno adibito a strada):

- Viene riportato come intestatario ancora il precedente proprietario, occorre aggiornare l'intestatario e riportare il regime di comunione dei beni;
- Viene riportato come superficie mq 1.247, occorre aggiornare la superficie a mq 172 così come riportato nell'atto notarile e frazionamento citato in esso;
- Occorre aggiornare la qualità da "Bosco Ceduo" a strada.





IN PLANIMETRIA:

Foglio 23 particella 618 sub 2 (villa):

- Nella planimetria catastale non vengono riportati la piscina ed i locali posti al piano 1° e 2° sotto-strada;
- La tettoia 1 e la terrazza con tettoia rilevata sono difformi rispetto alla planimetria catastale inoltre manca la tettoia 2;

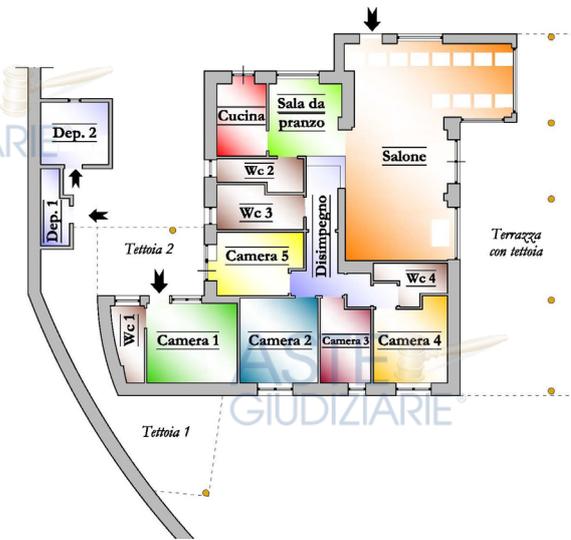


Figura 10- Planimetria Stato dei luoghi

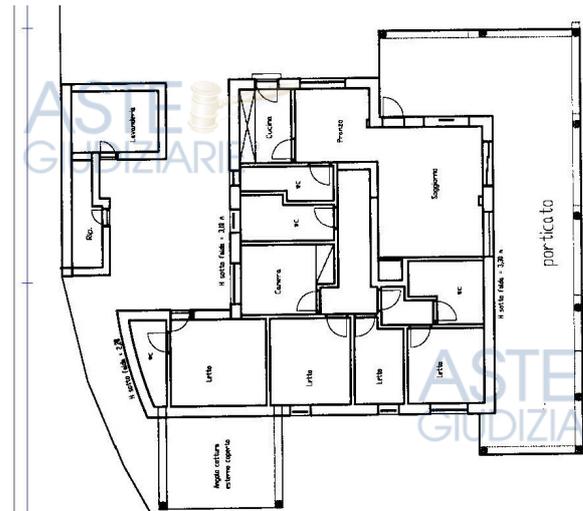


Figura 11- Planimetria Catastale

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.



QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lotto Unico:

Il sottoscritto esperto ha richiesto al Comune di San Giovanni a Piro il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 13) dalla quale per effetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, approvato con D.C.C. n° 27 del 11/05/2017 e pubblicato sul BURC n° 45 del 05/06/2017 n° 16931 del 14/05/1986, è emerso che,

La particella 499 (terreno adibito a strada) ricade:

- Nel **PUC** vigente nel *Sistema Insediativo*, tra i *Tessuti Urbani Prevalentemente residenziali di recente formazione* (art. 31), in zona **Ir3.1 – Tessuti Extraurbani, di recente formazione, a destinazione prevalentemente residenziale anche di tipo stagionale** (art. 36) e tra le *Aree Archeologiche e d'interesse archeologico* (art. 55).

La particella 618 (villa) ricade:

- Nel **PUC** vigente tra le *Aree Archeologiche e d'interesse archeologico* (art. 55); inoltre per circa il 90% nel *Sistema Insediativo*, tra i *Tessuti Urbani Prevalentemente residenziali di recente formazione* (art. 31), in zona **Ir3.1 – Tessuti Extraurbani, di recente formazione, a destinazione prevalentemente residenziale anche di tipo stagionale** (art. 36) e per circa il 10% nel *Sistema Ambientale*, in zona **Tra4 – Spazi aperti naturali di tutela silvo-pastorale** (art. 18).

Si specifica inoltre che, le particelle oggetto di stima ricadono:

- Nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero;
- Nel Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e degli Alburni;
- Nelle Z.P.S. - Zone di Protezione Speciale.

**QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia**

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



Visto che:

- Il responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di San Giovanni a Piro con nota prot. 181/2018 in data 09/01/2018, in risposta alla richiesta del precedente esperto, volta ad acquisire i titoli edilizi dell'immobile pignorato, lo stesso ha evidenziato che: *“all'ufficio urbanistica il fascicolo (pratica edilizia n.2231/84) inerente alla documentazione era stato acquisito dall'Ing. OMISSIS, in data 08.02.1985, per conto della Procura di Vallo della Lucania per il procedimento penale n. 150/84”*;
- Lo stesso responsabile, allega richiesta restituzione fascicolo alla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, prot. 4815 del 28.04.2008, senza avere riscontro;
- A seguito di richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale, del sottoscritto Esperto del 04.05.2023, lo stesso risponde con posta certificata del 15.05.2023, che dagli atti di ufficio gli atti relativi alla pratica edilizia 2231/84, inerente all'**autorizzazione per la costruzione di un casale rustico del 13.01.1984 n° 198**, a tutt'oggi non sono stati restituiti all'Ente Comunale. Viene allegata attestazione UTC sopra citate, sentenza tar e Dia 2004.
 - o Dalla documentazione allegata si evince, che in data 23.02.1984 la CO.RE.CO (Comitato Regionale Di Controllo), annulla l'autorizzazione per la costruzione di un casale rustico del 13.01.1984 n° 198;



- A seguito di ricorso al Tar da parte dell'esecutato, si ha la sentenza n° 134 del 23.04.1987 che annulla il provvedimento della CO.RE.CO.
- In data 18.05.2004, viene presentata DIA di manutenzione prot. 6558, l'ufficio tecnico comunale, in risposta chiede la trasmissione degli atti autorizzativi e nel frattempo di astenersi da fare lavorazioni.

NOTA CTU

- Quando OMISSIS, CTU della Procura della Repubblica di Vallo Della Lucania, il 08.02.1985, ha acquisito la pratica edilizia n.2231/84, l'UTC non ha effettuato nessuna copia, da tenere agli atti;
- L'UTC ha mai richiesto la pratica edilizia n.2231/84, all'ing. OMISSIS, ovvero colui che l'ha acquisita (ben 38 anni fa!).

In definitiva, ad oggi, si hanno gli estremi della pratica edilizia, ma la stessa non è reperibile, e di conseguenza non si ha certezza dell'autorizzato, ovvero non si conosce lo stato legittimo dell'immobile.

Seppur è vero che le ragioni del credito (1986), sono precedenti al condono Legge 724/94, tuttavia l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di sanatoria entro i 120 giorni successivi al decreto di trasferimento dell'immobile, in quanto con la **Legge Regionale 18 del 29.12.2022**, viene fissato al 31.12.2023 il termine per i Comuni per determinarsi sulle domande di condono edilizio (di seguito riportata figura 12).

Pertanto per quanto sopra esposto, a pare dello scrivente il cespite è da considerarsi abusivo e non sanabile.



30 Dicembre 2022

Stampa



La Legge regionale 18 del 29 dicembre 2022 (BURC n. 108 del 29.12.2022) contiene interessanti novità relativamente ai temi dell'Urbanistica e dell'Edilizia. L'articolo 58 della legge fissa una serie di proroghe:

PUC (Piani urbanistici Comunali) Il comma 1 lettera a.2 proroga i termini per la approvazione dei PUC.

I Comuni adottano il Piano urbanistico comunale (PUC) entro il termine perentorio del 30 giugno 2023 e lo approvano entro il termine perentorio del 31 dicembre 2023.

Slitta al 31 dicembre 2023, il termine entro cui, per i Comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica, scattano le norme previste dall'articolo 9 del DPR 380/2001.

Vengono inoltre abrogati i comma 1 e 5 dell'articolo 44 della legge 16/2004.

CONDONO EDILIZIO Il comma 3 dell'articolo 58 differisce al 31 dicembre 2023 il termine per i Comuni per determinarsi sulle domande di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n. 47/85, capo IV ed della Legge n. 724/94, articolo 39.

Figura 12- Legge Regionale n° 18

QUESITO N° 7 – Avere più lotti

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

○○○

I cespiti pignorati consistono in un'abitazione in villa circondata da corte pertinenziale e da un terreno adibito a strada privata. Pertanto viene costituito un LOTTO UNICO di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Abitazione in villa con corte e locali pertinenziali e terreno adibito a strada sito nel comune di San Giovanni a Piro (SA) via Salita Mercaneto 6° Traversa n° 9 Frazione Scario Località Mercaneto contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 23 particella 618 sub 2 ctg A/7 (la villa) e al N.C.T. foglio 23 particella 499 (il terreno adibito a strada).

**QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità**

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Pag. 28 a 41

○○○

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutato (allegato 10) si evince che lo stesso, ha contratto matrimonio in data 14/06/1975. Dato che non vi è alcuna annotazione riguardante la comunione o la separazione dei beni, i beni comprati dal debitore il 07/07/1984, sono da considerarsi in regime di comunione dei beni.

Gli immobili oggetto della presente, sono stati pignorati per la piena proprietà ma il debitore è proprietario della quota pari al 50%.

Inoltre, essendo il cespite pignorato, costituito da un'unica abitazione, la stessa non può essere divisa.

In ultimo essendo incerto il volume autorizzato non si può prevedere nessun tipo di divisione.



QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Pag. 29 a 41

○○○

Occupazione Immobili:

Come dichiarato dall'esecutato nel verbale delle operazioni peritali (allegato 05), il bene oggetto di stima è occupato dal debitore insieme alla propria coniuge nonché comproprietaria.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire il certificato di residenza dell'esecutato (allegato 09) dalla quale è emerso che l'esecutato è residente nel cespite oggetto di stima.

Contratti Di Locazione:

il bene è utilizzato dall'esecutato e dal coniuge comproprietario, e non risulta essere locato.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

○○○

Dall' estratto di matrimonio richiesto al Comune di Palma Campania (Allegato 10), risulta che:

- L'esecutato ha contratto matrimonio il 14/06/1975;
- Nelle annotazioni, viene riportato il Ricorso per separazione dei coniugi presentato in data 10/05/1994 ed è stato definito dal Tribunale di Nola – Sez. Civ. con Decreto di omologa in data 30/05/1994 (allegato 16).

Il cespite oggetto di pignoramento non è oggetto di provvedimento di assegnazione a casa coniugale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





QUESITO N° 11 – Vincoli

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Pag. 31 a 41



Il sottoscritto esperto ha richiesto al Comune di San Giovanni a Piro il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 13) dalla quale è emerso che le particelle oggetto di stima ricadono:

La particella 499 (terreno adibito a strada):

- Nel **P.S.A.I.** (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino Idrografico del fiume Sele, nella Carta del Rischio da Frana in zona **R2 "Rischio medio"** e nella Carta della Pericolosità da Frana in zona **P2 "Pericolosità media"**.

La particella 618 (villa) ricade:

- Nel **P.S.A.I.** (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino Idrografico del fiume Sele, nella Carta del Rischio da Frana il terreno in zona **R3 "Rischio elevato"** ed il terreno in zona **R4 "Rischio molto elevato"** e nella Carta della Pericolosità da Frana in zona **P3 "Pericolosità elevata"**.

Inoltre le particelle oggetto di stima ricadono:

- Nel **Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero** redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 08.08.1985 n° 431 e, pertanto in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, in zona **C.I.R.A. sottozona 3** (Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale);



- Nel **Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e degli Alburni** in zona classificata ai sensi dell'art. 8: **C1 – “zone di protezione”** e tra le aree di recupero ambientale e paesistico (art. 17) e, pertanto sottoposte a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004);
 - Nelle **Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)** ed è dunque sottoposta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 08/08/1997 n° 357;
 - Nelle **aree sottoposte a vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267;
 - Nel **Catasto Incendi** non ancora percorsa dal fuoco negli ultimi 15 anni.
- Inoltre, l'intero territorio del comune di San Giovanni a Piro (SA) è stato classificato sismico e ricade in Zona 2 (livello di pericolosità medio), così come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20/03/2003 e s.m.i. (ex zona di II categoria 8=9) con la precedente normativa D.M.L.L.PP. 16/01/1996.

Per quanto riguarda la particella 499 (terreno adibito a strada), dal rogito di provenienza (allegato 12 art. 4) emerge che:

“Restano di uso condominiale tutte le strade private esistenti nel comprensorio Mercaneto”.

Inoltre l'acquirente (ovvero l'attuale esecutato) *“si impegna, pro quota, a partecipare alle relative spese di manutenzione ed agli oneri di gestione del comprensorio stesso”.*

Verifica esistenza CONDOMINIO

Come dichiarato dall'esecutato nel verbale delle operazioni peritali (allegato 05), la villa oggetto di stima non fa parte di un condominio costituito.

**QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: 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 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 processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

✓ Criterio di stima

Visto che dalle risultanze è emerso che il cespite oggetto di stima è una villa con corte, piscina e varie tettoie con un panorama eccezionale di fronte al golfo di Policastro, con ottime rifiniture, ma è considerarsi abusivo e non sanabile, lo scrivente adotterà come criterio di stima il più probabile valore di godimento a 10 anni.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:



$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguglio



Essendo il fabbricato abusivo, e da abbattere, il valore dell'intero lotto, sarà dato dal valore del terreno, più il valore di godimento dell'immobile, considerando 10 anni.

La superficie commerciale verrà moltiplicata per il valore di mercati di locazione mensile unitario. Il valore di mercato è dato dalla media di tre quotazioni (allegato 14) e sono stati reperiti da:

1. Agenzia Delle Entrate (OMI) lle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione;
2. Immobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari;
3. Borsinoimmobiliare.it, sito specializzato in quotazioni immobiliari.

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98, viene utilizzata la superficie lorda della villa di 164 mq, e poi le superfici raggugliate delle varie pertinenze. Non si considera la superficie della particella 499, essendo la sede della strada di accesso. Di seguito si riporta la determinazione della superficie commerciale:





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni in villino e in villa (A/7 e A/8) v

Superficie: **Complessiva** Singoli Vani i

Metri quadri: 164 i

Pertinenze Esclusive (9)

Pertinenza	Superficie		Comunicante
Portico v	59	<input checked="" type="checkbox"/>	
Altra pertinenza di servizio v	38	<input checked="" type="checkbox"/>	Tettoie
Altra pertinenza di servizio v	12	<input checked="" type="checkbox"/>	Depositi
Altra pertinenza di servizio v	90	<input checked="" type="checkbox"/>	Piscina
Altra area scoperta v	965	-	
Altra pertinenza di servizio v	7	<input type="checkbox"/>	Locali 1° s.t.
Altra pertinenza di servizio v	21,6	<input type="checkbox"/>	Tettoie1° s.t.
Altra pertinenza di servizio v	15	<input type="checkbox"/>	Locali 2° s.t.
Altra area scoperta v	18	-	Piazzale 2° s.t.

Totale Pertinenze Mq: 1225,6

+ **Aggiungi Pertinenza**

Superficie commerciale calcolata:

341 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	164 Mq	164 Mq
Pertinenze di ornamento:	1042 Mq	96,16 Mq
Pertinenze di servizio:	183,6 Mq	80,9 Mq
Totale pertinenze:	1225,6 Mq	177,06 Mq
Totale immobile:	1389,6 Mq	341 Mq

Superficie
Commerciale
341 Mq

Pag. 35 a 41

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13552177218

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore di locazione mensile – Valore unitario				
Destinazione	OMI (€/mq x mese)	Immobiliare.it (€/mq x mese)	Borsino- immobiliare.it (€/mq x mese)	Valore di Mercato Unitario (€/mq x mese)≈
Ville e villini (€ / mq)	4,5	14,30	4,16	7,65

Pag. 36 a 41

Tenuto conto che spesso che i valori riportati nei contratti di locazione, corrispondono a valori puramente fiscali, sono stati presi in considerazioni, tutti i valori massimi.

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)		
Peggiorativo	Stato di manutenzione (corte esterna)	0,98
Migliorativo	Veduta panoramica vista mare	1,30
Migliorativo	Piscina	1,15
Migliorativo	Posti auto esclusivi	1,15
Migliorativo	Ampi spazi esterni esclusivi	1,10
Migliorativo	Rifiniture	1,05

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$\text{Valore} = [\text{Valore}_{\text{unitario}} \times S_c \times Ci] \times [12 \text{ mesi}] \times [10 \text{ anni}]$$



Calcolo Del Valore						
Lotto Unico	Valore di Mercato Unitario (€/mq x mese)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	12 mesi	10 anni	Valore (€) ≈
Villa	7,65	341	0,98x1,3x1,15x 1,15x1,1x1,05	12	10	610.000,00
VALORE TOTALE LOTTO						610.000,00

Valore di godimento mensile = € 5.076,48

Valore di godimento annuale = € 5.076,48 x 12 = € 60.917,76

Valore di godimento a 10 anni = € 60.917,76 x 10 ≈ € 610.000,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia e di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile copia. Non si ha certezza dell'autorizzato, ovvero non si conosce lo stato legittimo dell'immobile. Immobile è considerato abusivo e non sanabile;
- ✓ aggiornamenti catastali.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	610.000,00	61.000,00	549.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VALORE LOTTO UNICO = € 549.000,00

(Euro Cinquecentoquarantanovemila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

549.000,00/341 = € 1.609,97

ASTE
GIUDIZIARIE

Pag. 38 a 41

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

○○○

Il cespite pignorato non è oggetto di assegnazione casa coniugale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



**4) PARTE RIASSUNTIVA****QUESITO N° 14 – Descrizione finale**

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

○○○

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di un **Abitazione in villa con corte e locali pertinenziali e terreno adibito a strada**. L'abitazione in villa, si sviluppa su un unico piano per una superficie calpestabile complessiva di circa mq **130,00**. Essa è composta da un salone, una cucina, una sala da pranzo, un disimpegno, n° 4 wc e n° 5 camere (di cui una, con annesso wc, presenta un accesso indipendente rispetto alla villa) oltre a n° 2 locali esterni, n° 2 tettoie, una terrazza con tettoia e una corte esclusiva che circonda tutta l'abitazione.

La corte esterna, della superficie di circa mq 965 risulta in parte pavimentata e in parte costituita da aiuole. Sono inoltre presenti delle scale adoperate per raggiungere i livelli inferiori della corte dove sono collocati dei locali a servizio della villa. Sul lato Est della corte è presente una piscina interrata, di forma irregolare, della superficie di mq 90,00.

Il terreno, della superficie di mq 172 (così come riportato nell'atto notarile), è posta sul lato Est della corte. Tale terreno è in realtà una strada privata adoperata per accedere sia alla villa che ad altre proprietà.

Il tutto è ubicato nel comune di San Giovanni a Piro (SA) via Salita Mercaneto 6° Traversa n° 9 Frazione Scario Località Mercaneto contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 23 particella 618 sub 2 categoria A/7 (la villa) e al N.C.T. foglio 23 particella 499 (il terreno adibito a strada).

I beni confinano a Nord, con particelle 501 e 496, a Sud, con strada pubblica via Morale (inagibile) e particella 935, ad Ovest, con particella 614 e ad Est con particelle 935, 1122 e 1130.



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione della mancanza della piscina e dei locali posti al piano 1° e 2° sotto-strada nella planimetria catastale, inoltre la tettoia 1 e la terrazza con tettoia rilevata sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria catastale inoltre manca la tettoia 2.

Il cespite è stato edificato a seguito di pratica edilizia 2231/84, inerente all'autorizzazione per la costruzione di un casale rustico del 13.01.1984 n° 198, tuttavia, non è disponibile copia. Non si ha certezza dell'autorizzato, ovvero non si conosce lo stato legittimo dell'immobile. Immobile è pertanto considerato attualmente abusivo e non sanabile.

I beni oggetto della presente procedura, sono pervenuti al debitore a seguito di Atto Notarile Conferma di Scrittura Privata redatto il 07/07/1984 dal Notaio Dott. Raffaele Pugliese La Corte rep. n° 2023 racc. n° 547 registrato a Vallo della Lucania il 24/07/1984 al n° 1623. Si specifica che il debitore, con il suddetto atto, ha comprato i terreni particelle 499 e 618 edificando successivamente l'immobile oggetto di stima sulla particella 618. L'immobile è nella titolarità del debitore per il 50%, mentre la restante parte è di proprietà della coniuge non eseguita.

PREZZO-BASE: € 549.000,00 (Euro Cinquecentoquarantanovemila/00)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 41 pagine dattiloscritte e da n° 17 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Pag. 41 a 41

L'Esperto

Nocera Superiore 30 giugno 2023

Dott. Ing. Domenico Apa



