

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMBILARI

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT.SSA MICHELA ELIGIATO
PROCEDURA ESECUTIVA 59/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricorrente

Banca del cileto credito cooperativo s.c.p.a.
difesa dall'Avv. Vincenzo Cannavacciuolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Convenuti

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO GENERALE PER IL G.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSE

Nell'udienza del 11.02.2016 la sottoscritta Giuseppina Forte, di professione Ingegnere, regolarmente abilitata all'esercizio della libera professione, iscritta all'Albo degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n.3655, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa promossa dalla **Banca del Cilento Credito Cooperativo s.c.p.a. contro**

[REDACTED]

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti 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 registi 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 386, 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 art. 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 procedendo 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;

- ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali 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 e di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituiti, 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, presso 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 ai 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 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 di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

20. Segnalare tempestivamente al custode (o se non 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 corripuita 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.



ciò premesso

Io scrivente, dopo aver esaminato la documentazione agli atti e dopo aver verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 14.03.2014, in presenza del custode dei terreni pignorati [REDACTED] eseguiva il primo accesso ai luoghi di causa. Dopo avere visionato gli immobili, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi agli atti catastali e ad effettuare il rilievo fotografico degli immobili.

Quindi, il sottoscritto, nella sua funzione di Consulente Tecnico, procedeva ad effettuare accertamenti e ad acquisire gli elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T.) e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Omignano.

Lo scrivente C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro rappresentanti, presenta di seguito la propria Relazione di Consulenza Tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO 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 registi 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'articolo 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);

Dalla disamina della documentazione non sono emerse mancanze tali da rendere improcedibile la relazione peritale infatti i documenti non presenti, tra cui il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente ai terreni oggetto di perizia, sono stati acquisiti presso le sedi competenti (cfr. All. 2).

Di seguito si riportano sia i dati desunti dalla Conservatoria degli Immobili sia quelli catastali unitamente ai confini relativi al terreno oggetto di perizia in quanto agli atti non è presente la Relazione Notarile.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

- In data **03/08/1972** veniva trascritta dal Notar Giovanni Morra la nota di divisione volontaria di un terreno sito nel Comune di Omignano frazione Scalo, in comproprietà tra il [REDACTED]. La parte del predetto terreno spettante al [REDACTED], confinava con Torrente Fasanella, con la S.S. 18, con la parte assegnata a [REDACTED] e con la scarpata delle Ferrovie dello Stato, identificato al Foglio n. 7 p.lla n. 43/A (def. 43) di 74,13 are e Foglio n. 7 p.lla n. 43/C di 06,36 are (cfr All. 5).

- Il 02/12/1998 a con atto pubblico a Notar Lucio Mazzarella, Registro Generale N. 36590, Registro Particolare N. 29642, [REDACTED] vende alla società Ideal Proget 94 s.r.l. il terreno sito nel Comune di Omignano frazione Scalo (SA) identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 7 p.lle nn. 214, 331 e 323/A.
- Il 29/09/2005, con atto pubblico a Notar Mazzarella Lucio, N. Repertorio 45315, Registro Particolare N. 29815, la società [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] terreni oggetto di perizia meglio descritti nei paragrafi successivi.
- In data 29/06/2012 veniva trascritto il pignoramento Registro Generale N. 25309 Registro Particolare N. 21188 Presentazione n. 193 a favore di Banca del Cilento Credito Cooperativo S.C.P.A., contro [REDACTED] per i terreni predetti (cfr All. 5).

DATI CATASTALI

Si riporta di seguito la tabella con i dati catastali (cfr All. 5) dei terreni oggetto di perizia:

COMUNE DI OMIGNANO FRAZIONE SCALO FOGLIO N.7					
CATASTO TERRENI					
P.LLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
333	Semin. Arbor.	Are 2	Ca 23	1,09 €	0.69 €
335	Semin. Arbor.	Are 9	Ca 55	4,69 €	2,96 €

INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella tabella successiva si riportano sinteticamente le intestazioni catastali che corrispondono ai vari passaggi di proprietà, dei terreni esegutati, avvenuti nel corso degli anni (cfr. All. 5):

INTESTATARI CATASTALI PER LA PARTICELLA 333 E 335 (cfr Perizia Ipocatastale – All. n. 5)					
SITUAZIONE AL 26/07/1972					
FOGLIO	P.LLA	SUPERFICIE			INTESTATARIO
7	43 (particella originaria che successivamente in seguito a diversi frazionamenti sono state ricavate anche le part.lle 333 e 335)	Ha 1	Are 53	Ca 07	[REDACTED]
SITUAZIONE AL 16/11/1998					
7	214 (successivamente soppressa)	Ha 0	Are 06	Ca 36	Ideal Proget 94 s.r.l.
	333	Ha 0	Are 02	Ca 23	
	335	Ha 0	Are 09	Ca 55	[REDACTED]

CONFINI

Le Particelle nn. 333 e 335 del Foglio n. 7, facenti parte del lotto di terreno esegutato riportato al Catasto Terreni del Comune di Omignano, confinano rispettivamente: la particella n. 333 con Torrente Fasanella a **Nord**, con altro fabbricato a **Sud**, con la P.lla n. 335 ad **Ovest** ed a **Est** con S.S. 18; la Part.lla n. 335 con Torrente Fasanella a **Nord**, con altro terreno a **Sud** ed **Ovest** ed a **Est** parte con altro fabbricato.

RISPOSTA AL QUESITO 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.):

Per una corretta comprensione dei luoghi si utilizzeranno l'Elaborato B (Relazione fotografica) e l'Elaborato C (Estratto di mappa con indicazione dei coni ottici).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come sopra riportato i terreni oggetto di C.T.U. sono siti nel Comune di Omignano (provincia di Salerno) alla frazione di Omignano Scalo in Via Case della Vecchia.

Una visuale completa della localizzazione degli immobile è consegnata nell'Elab. B.

Dalla Strada Provinciale n. 18 è possibile accedere direttamente ai predetti terreni.

Sulla predetta part.lla n. 333 ed in parte sulla 335, è presente una strada asfaltata che costeggia il torrente Fasanella, posta al lato Ovest rispetto alla Strada Provinciale n. 18 (cfr. Elab B).

La predetta strada presenta un "tappetino" di asfalto per il primo tratto di circa 50 metri per poi proseguire sterrata fino al confine della particella n. 326 di proprietà aliena.

I terreni presentano una leggera pendenza verso Ovest.

Dalla Foto n. 6 dell'Elaborato B, si osserva che già è stato eseguito uno scavo di sbancamento unitamente alla realizzazione di uno strato di magrone. Nell'area circostante a quella dello sbancamento è presente una copiosa vegetazione spontanea mentre nell'area

sbancata la presenza dello strato di magrone ha impedito la crescita della vegetazione (Foto n. 7).

Detti terreni non distano molto dal centro abitato e si trovano al margine di un complesso residenziale, costruito recentemente (Foto nn. 1 a 4), in cui sono presenti anche locali commerciali.

Come sopra riportato la P.lla n. 333 confina sul lato Nord con il torrente Fasanella, sul lato Sud con un altro fabbricato, sul lato Ovest con la P.lla n. 335 (oggetto di Perizia) facente parte dello stesso appezzamento di terreno e sul lato Est con la S.S. 18. La P.lla n. 335 confina sul lato Nord con il torrente Fasanella, sul lato Sud con un altro terreno di altra proprietà, sul lato Ovest con un altro terreno di altra proprietà e infine sul lato Est confina una parte con la P.lla n. 333 e la restante parte con altro fabbricato.

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. Pertanto non essendoci difformità di descrizione detti terreni pignorati sono stati individuati correttamente.

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Vi è conformità tra lo stato attuale dei terreni oggetto della presente Perizia e la documentazione presente al Catasto Terreni del Comune di Omignano.

RISPOSTA AL QUESITO 5.

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Di seguito si riporta la destinazione urbanistica per il lotto di terreno costituito dalle particelle n. 333 (223 mq) e 335 (955 mq) identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 7 del Comune di Omignano.

- P.lla n. 333, ricade in zona “*B Residenziale di completamento*” del Piano Regolatore Generale del Comune di Omignano frazione Scalo;
- P.lla n. 335 ricade per 748 mq in zona “*B*” del precitato P.R.G. e la restante parte) ricade in zona “*G3 Rispetto Ferrovia*” del predetto Comune.

L'indice di fabbricabilità (IF) afferente alla zona “*B Residenziale di completamento*” del Piano Regolatore Generale del suddetto Comune è di 3 mc/mq - indice di copertura: 50/100 mc/mq – altezza massima: 10,50 ml – volume massimo: 2.500 mc – numero totale di piani: 3 – distanza da fabbricati: 10,00 ml – distanza dai confini: 5,00 ml.

Per quanto concerne la zona “*G3 Rispetto ferrovia*” del P.R.G. succitato, [...] è fatto divieto di costruire ad una distanza minore di mt. 30 (trenta) dalla più vicina rotaia della ferrovia di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. È fatto obbligo inoltre, in caso di nuovi insediamenti abitativi o industriali ai

proprietari limitrofi alla proprietà FF.SS. di una idonea recinzione dei terreni limitrofi alla proprietà ferroviaria stessa da sottoporre alla preventiva autorizzazione della FF.SS. "(cfr. All. 2).

RISPOSTA AL QUESITO 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 art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Il C.T.U. in data 06.06.2016 ha chiesto, a mezzo p.e.c., al Comune di Omignano Scalo (SA) la documentazione urbanistica relativa ai beni eseguiti (Certificato di Destinazione Urbanistica, eventuale richiesta di Concessione Edilizia, stralcio di P.R.G. di detto Comune e ogni ulteriore informazione riferita all'appezzamento di terreno ai fini di giustizia).

La predetta richiesta veniva protocollata in data 16.06.2016, con Protocollo n. 1964 (cfr. All. 3).

Il Comune, in esito a quanto sopra richiesto ha rilasciato a mano allo scrivente, in data 07.09.2016, la seguente documentazione:

- Permesso a Costruire afferente i terreni oggetto di perizia (pratica edilizia n.15 anno 2009);
- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 09 del 20/06/2016;
- Stralcio di P.R.G.

Si precisa inoltre che, allo stato attuale, i terreni eseguiti risultano privi di qualsiasi costruzione.

RISPOSTA AL QUESITO 7.

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo 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;

Il lotto di terreni esecutato non può essere oggetto di frazionamento poiché ogni frazionamento inciderebbe significativamente sul suo valore economico. Infatti il terreno in esame è di tipo edificabile e pertanto, come sarà meglio specificato in seguito, la massima cubatura realizzabile possibile è quella che si otterrebbe considerando il lotto per intero.

Si precisa inoltre che per il lotto di terreni costituito dalle part.lle n. 331 e 335 è stato già rilasciata una Concessione Edilizia.

RISPOSTA AL QUESITO 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 dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile non è pignorato solo pro quota. Con riferimento alla divisibilità vale quanto già indicato nella risposta al precedente Quesito n. 7.

RISPOSTA AL QUESITO 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 contatto stesso;

Dalle verifiche effettuate, il C.T.U. ha potuto constatare che, ad oggi, detti terreni risultano essere liberi e inoltre non risultano esserci contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

RISPOSTA AL QUESITO 10.

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

L'immobile oggetto di C.T.U. risulta non essere occupato.

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Dal P.R.G. del Comune di Omignano frazione Omignano Scalo si evince che solo 207 mq della P.lla n. 335 (di area complessiva 955 mq) è sottoposta al vincolo del "Rispetto Ferrovia" (cfr All. 2).

RISPOSTA AL QUESITO 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali 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 e di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi 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.

Come è noto, ad un bene è possibile attribuire valori economici diversi a seconda del criterio di valutazione o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame è stata richiesta la stima di un terreno edificabile per il quale è stata già rilasciata una concessione edilizia.

Per la determinazione del valore delle aree edificabili la letteratura in materia suggerisce la possibilità di utilizzare i seguenti procedimenti:

- ✓ Stima sintetica per comparazione (nel caso di un mercato dinamico delle aree edificabili);
- ✓ Stima basata sul valore di trasformazione (nel caso mancanza di dinamicità del mercato delle aree edificabili);
- ✓ Stima per incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione (nel caso di carenza di dinamica di mercato delle aree edificabili, ovvero per verifica dei risultati ottenuti con i precedenti criteri e procedimenti).

Si precisa che la valutazione di un'area edificabile deve tener conto del suo stato di edificabilità che può essere rappresentato in:

- ✓ stato iniziale: solo terreno (senza permesso di costruzione);
- ✓ stato intermedio: area con permesso di costruzione;
- ✓ stato finale: area ad edificazione avvenuta.

Il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che, una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima, per ottenerne la proprietà.

Pertanto, il "più probabile valore di mercato" di un bene immobile è quello ordinario, rappresentando cioè quel valore che ha la più alta probabilità di accadimento tra i diversi apprezzamenti possibili.

Nel caso in esame non è possibile procedere con la stima sintetica per mancanza di dati riferibili ad immobili di tipo simili. Dalle ricerche effettuate sia presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio sia utilizzando i dati ricavati da internet, non sono stati trovati terreni con caratteristiche urbanistiche simili (a destinazione residenziale) a quello esecutato, né nel Comune in cui ricadono detti terreni né nei Comuni limitrofi, tuttavia nel Comune di Vallo Scalo è risultato in vendita un terreno edificabile per la realizzazione di un fabbricato a destinazione "commerciale".

Per quanto sopra si dovrà necessariamente eseguire una stima analitica. La stima analitica delle aree fabbricabili consente di valutare "*monetariamente*" un terreno in base alle sue peculiarità.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato che però ha come condizione indispensabile che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale. Purtroppo nel caso in esame questa ultima condizione non è soddisfatta e pertanto si procederà a determinare il valore del terreno mediante il Valore di Trasformazione.

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Come già precedentemente esposto il metodo più semplice ed immediato per valutare un immobile è quello basato sulla comparazione diretta. Metodo consistente nella comparazione del bene oggetto di stima (terreno) con il valore di mercato ottenuto dall'acquisizione di dati relativi a compravendite reali di beni simili. Nel caso in esame purtroppo non vi è un mercato di beni simili in quanto nella zona (area specifica e aree limitrofe) non sono state registrate transazioni di terreni edificabili e pertanto il metodo di confronto diretto non è applicabile.

In questi casi si ricorre ad un metodo alternativo comunque validato dall'estimo ed i cui risultati sono da considerarsi scientificamente validi. In particolare per determinare il valore del terreno si utilizza il metodo dell'**incidenza dell'area** che i massimi esperti di

estimo hanno stimato essere di un minimo del 10% ad un massimo del 30% dell'intero costo della realizzazione dell'opera che può essere realizzata sul terreno in esame. vedasi "Corso di Estimo", Stefano Amicabile, edizioni Hoepli s.p.a.), secondo la seguente relazione:

$$V_{area} = V_m \times I_A$$

Dove: V_m è il valore di mercato del bene realizzato;

I_A è il coefficiente di incidenza d'area.

Considerando che il V_m , nel metodo a costo di costruzione risulta essere:

Costo nuovo edificio + V_{area} e sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = K_c \times \text{il rapporto di complementarietà}$$

Pertanto si procederà alla determinazione del costo per la realizzazione dei fabbricati sul terreno in esame.

Di seguito vengono riportati gli indici edificatori del P.R.G. del Comune di Omignano frazione Scalo in zona "B: Residenziale di completamento":

- Indice massimo di Fabbricabilità (IF) = 3 mc / mq;
- Indice massimo di Copertura (IC) = 50 mq / 100 mq;
- Altezza massima di fabbricabilità (Hmax) = 10,50 ml;
- Volume massimo realizzabile (V_m) = 2.500,00 mc;
- Numero massimo di piani realizzabili: 3;
- Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini: 5,00 ml.

CALCOLO DEI METRI CUBI EDIFICANTI

I terreni oggetti di C.T.U. hanno una consistenza pari a 1.178 mq complessivi.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Omignano, si evince che l'intera superficie (223 mq) della P.lla n. 333 del Foglio n. 7 del Catasto Terreni del predetto Comune, ricade in Zona B del predetto P.R.G. pertanto ai fini del calcolo dei metri cubi edificanti si considererà l'intera superficie della suddetta particella.

Per la P.lla n. 335 del predetto foglio del Catasto Terreni ai fini del calcolo dei metri cubi edificanti si considereranno soltanto i 748 mq che ricadono nella Zona B del P.R.G. in quanto la restante parte della suddetta particella ricade in Zona G3 "Rispetto Ferrovia".

Per quanto sopra la superficie da considerare per il calcolo edificatorio è pari a:

$$223 \text{ mq (p.lla n. 333)} + 748 \text{ mq (parte della p.lla n. 335)} = 971 \text{ mq}$$

Pertanto il volume realizzabile, è pari a:

$$971 \text{ mq} \times 1\text{F (Indice di Fabbricabilità)} = 971 \text{ mq} \times 3 \text{ mc / mq} = \underline{\underline{2.913 \text{ mc edificabili}}}$$

Corre l'obbligo precisare che, secondo quanto disposto nel P.R.G., il massimo volume edificante risulta pari a 2.500 mc e pertanto benchè dal calcolo sviluppato in precedenza il volume edificante risulta pari a 2.913,00 mc, quello realizzabile secondo le limitazioni del P.R.G. sarà pari a 2.500,00 mc.

L'edificabilità della cubatura massima consentita dal P.R.G., sopra riportata, deve rispettare anche i limiti imposti per il rispetto delle distanze sia dai fabbricati presenti nelle vicinanze nonché quelli imposti dal rispetto della distanza minima dalla linea ferroviaria.

Dalla disamina del progetto presentato dalla [REDACTED] la "Realizzazione di residenze plurifamiliari - Blocco D nel complesso abitativo denominato Parco la

Piazzetta" e approvato dal Comune di Omignano il 04/06/2016 (che risulta essere una riproposizione progettuale in variante alla Concessione Edilizia 12/99) il volume considerato e quindi approvato dal Comune è di "circa 1.477,78 mc", in considerazione dei limiti imposti dal rispetto delle predette distanze (cfr Elab. 6).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune allo scrivente risulta l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei contributi di costruzione, che ammontano a € 5.766,41 (All. n. 1).

Di seguito viene riportata la tabella con il calcolo per il costo di costruzione:

COSTO DI COSTRUZIONE				
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE(KC)	struttura	superficie (mc)	costo mc	totale costi
	Realizzazione appartamenti	1477,78	334,62	€ 494 494,74
	TOTALE KC			€ 494 494,74
IVA	0,22			€ 108 788,84
TOTALE				€ 603 283,59
(OP) SPESE TECNICHE	oneri professionali	0,10		€ 60 328,36
	totale spese tecniche			€ 60 328,36
(AL) ALLACCIAMENTO SERVIZI	allacciamento alla fognatura, rete idrica ecc..	0,05		€ 30 164,18
ONERI DI URBANIZZAZIONE	(OUL+OULL) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			€ 1 599,58
	C = contributo costo di costruzione			€ 4 166,83
	totale oneri comunali			€ 5 766,41
ONERI SMALTIMENTO RIFIUTI (Os)	oneri per lo smaltimento dei rifiuti	0,01		€ 6 032,84
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE				€ 765 903,73
COSTO DI COMMERCIALIZZAZIONE	costo di commercializzazione		0,02	€ 15 318,07
(INT) INTERESSI PASSIVI	interessi passivi del 5% (r= Euribor 2% + Spread 3%) = 5% per 4 anni:			€ 153 180,75
(F) FIDEIUSSIONI	costo delle fideiussioni	0,025		€ 19 147,59

Facendo riferimento al prezzario per tipologie edilizie della Regione Campania lo scrivente ha fatto riferimento a quello di Napoli e Provincia redatto dell'ACEN (Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli) in quanto risulta il più recente e quindi più attendibile (infatti detto tariffario riferisce i costi all'anno 2014).

Il costo di costruzione al metro cubo per "Edilizia Residenziale pubblica Nuova Realizzazione", riportato nel predetto tariffario risulta essere di €. 338,00, (cfr All. 4) che rivalutato per gli indici ISTAT all'anno 2015, in quanto gli stessi indici all'anno 2016 non sono ancora reperibili per cui si presume che non ci siano grandi variazioni rispetto ai dati del 2015, risulta essere pari a €. 334,62 al metro cubo.

Si è stabilito il costo di costruzione di appartamenti per una cubatura di 1.477,78 mc pari a €. 603.283,59 comprensivo di IVA al 22%, che addizionato alle spese citate nella tabella sopra riportata, si avrà un costo di costruzione totale di €. 953.550,14.

Come sopra riportato il costo del terreno è pari ad una percentuale variabile fra il 10 ed il 30% del costo di costruzione. Questa percentuale aumenta in relazione alla mancanza di disponibilità di aree edificabili. Nel caso in esame vi è la mancanza di disponibilità di immobili. Tuttavia dalle indagini condotte non si riscontra una "vivacità" di richiesta immobiliare che in questo momento rispecchia l'attuale crisi del mercato immobiliare e pertanto si reputa congruo considerare la media dei due valori predetti e quindi considerare un'incidenza del 20% (cfr All. 6).

Per quanto sopra esposto dal prodotto del costo di costruzione dei fabbricati e la percentuale d'incidenza dell'area si avrà:

$€. 953.550,14 \times 20\% = € 190.710,028$ che arrotondato per difetto sarà di €. 190.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di perizia all'anno 2016 sarà pari a.

€. 190.000,00

Di seguito si riportano gli allegati che formano parte integrante della presente relazione della C.T.U.

ELABORATI A - Relazione Tecnica;

“ “ B - Relazione Fotografica;

“ “ C - Estratto di mappa con indicazione coni ottici;

“ “ D - Posizione del terreno;

“ “ E - Indicazione delle distanze dai confini.

ALLEGATO 1 - Permesso a Costruire;

“ “ 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

“ “ 3 - Richiesta documenti al Comune di Omignano;

“ “ 4 - Prezzario Acen Napoli 2014;

“ “ 5 - Perizia ipocatastale;

“ “ 6 - Incidenza area;

“ “ 7 - Visure catastali;

“ “ 8 - Verbale di sopralluogo

Nel ritenere di aver fornito alla S.V. le opportune indicazioni per il prosieguo dell'iter giudiziario della vertenza si resta a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Con osservanza