

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Provincia di Salerno
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedimento R.G.E. n° 63/2019

Creditore procedente: Unicredit S.P.A.
Debitore: OMISSIS

1) Relazione tecnica di consulenza

Elaborato:

2) Allegati: elaborati grafici, documentazione fotografica
e documenti di rilievo

1

G. E.:

Dott. Gaetano De Luca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito Estimatore:

arch. Maurizio Guzzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

novembre 2020

arch. Guzzo Maurizio via B. Oricchio, 4 - 84078 Vallo della Lucania (Sa) - tel. 335 6167310



INDICE alla RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

<i>*Premessa*</i>	1
1) <i>verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>	6
2) <i>descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato</i>	10
3) <i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</i>	15
4) <i>procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto</i>	15
5) <i>indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	16
6) <i>indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni</i>	17
7) <i>dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	22
8) <i>dire se l'immobile è pignorato solo pro quota</i>	23
9) <i>accertare se l'immobile è libero o occupato</i>	24
10) <i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato</i>	24
11) <i>indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici</i>	24
12) <i>determinare il valore dell'immobile</i>	25
13) <i>l'assegnazione della casa coniugale</i>	33
<i>*Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)*</i>	34



G.E. dott. Gaetano De Luca

Allegati:

allegato 1) verbale di sopralluogo;

allegato 2) certificato stato civile, residenza e stato di famiglia debitrice esecutata;

allegato 3) rilievo immobili;

allegato 4) documentazione fotografica;

allegato 5) planimetrie catastali, visure catastali;

allegato 6) mappa censuaria;

allegato 7) ispezioni ipotecarie;

allegato 8) atto di provenienza immobili;

allegato 9) stralcio P.R.G. Comune di Rutino e norme attuazione;

allegato 10) atti urbanistici rilasciati:

allegato 10.1) Concessione Edilizia n.166 (prot.645) del 25/10/1984;

allegato 10.2) Concessione Edilizia n.166 (prot.293) del 27/04/1985;

allegato 10.3) Concessione Edilizia in sanatoria n.425 (prot.1181) del 11/07/1996;

allegato 11) quotazione OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it



G.E. dott. Gaetano De Luca

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedimento esecutivo R.G.E. n° 63/2019

Creditore procedente: Unicredit S.p.a.

Debitore: OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gaetano De Luca



RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

Premessa

Con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano De Luca del 9/07/2020, il sottoscritto arch. Maurizio Guzzo da Vallo della Lucania, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno col n° 1507, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento R.G.E. n° 84/2018, promosso da Unicredit S.P.A. (c.f. 00348170101) con sede legale in Milano alla Piazza Gae Aulenti civico 3, contro OMISSIS nata a OMISSIS ed ivi residente in Via Ioncole civico 1 *[allegato 2]*. Procedimento avente ad oggetto “*espropriazione immobiliare post L.80*”, sulla base dei seguenti documenti in atti:

- 1) Atto di pignoramento notificato in data 19/07/2019 alla debitrice OMISSIS;
- 2) Trascrizione del pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. ai n.ri 30967/23750 del 29/07/2019 e contro OMISSIS.

Detto atto di pignoramento traeva origine da Atto di Precetto notificato in data 21/06/2019 a OMISSIS nel quale si intimava e faceva precetto di pagamento per la somma complessiva di 142.209,48 euro con riserva di ogni altro diritto e credito.



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



Nella stessa udienza del 9/07/2020, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. conferiva:

"Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

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'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);
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 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;

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;
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 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 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 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, 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 di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in forma 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 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 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."

Successivamente ad una disamina preliminare del fascicolo telematico, il sottoscritto, si è recato sui luoghi oggetto del pignoramento, accompagnato dal custode nominato dal G.E., dott. Francesco Manganiello, in data 8/09/2020 alle ore 16:00, previo avviso di raccomandata postale inviata dal custode alla debitrice, e precisamente alla località "Fornace" in Via Ioncole civico 1 del Comune di Rutino, ai beni distinti al NCEU al foglio 3 particella 317 sub 3 e 4.

G.E. dott. Gaetano De Luca

La debitrice OMISSIS, accompagnata dal convivente OMISSIS, dava libero accesso ai luoghi di causa, giusto verbale di sopralluogo redatto di concerto con il custode giudiziario [allegato 1]. Successivamente previ accordi telefonici con la debitrice venivano effettuati ulteriori sopralluoghi, in data 9/09/2020 per poter ultimare le operazioni di rilievo degli immobili.

Nel corso dei sopralluoghi ho potuto dare inizio materialmente alle operazioni peritali, eseguendo dapprima un rilievo visivo e conoscitivo dello stato dei luoghi, e successivamente, un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del bene pignorato, con l'ausilio di apparecchiature per le misurazioni manuali ed elettroniche annotando, su separato foglio al verbale di sopralluogo, tutto quanto necessario ai fini del procedimento esecutivo. Venivano richiesti lo stato civile ed il certificato di residenza al Comune di Rutino [allegato 2]. Il sottoscritto successivamente, coadiuvato da un collaboratore, ha restituito su formato elettronico quanto rilevato [allegato 3 e 4], ha svolto indagini presso gli uffici del Comune Rutino e dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per ottenere ed estrarre in copia le autorizzazioni edilizie sugli immobili, gli atti catastali e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [allegati 5, 6, 7, 9 e 10]. Avendo, quindi, raccolto ogni elemento utile ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale, rassegno la presente relazione, organizzata in capitoli, nella quale risponderò puntualmente ai quesiti posti dal G.E. in sede di giuramento.



1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. presente in atti è costituita da certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, da nota di trascrizione del pignoramento, dalla mappa censuaria.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro, e precisamente, il pignoramento riguarda:

- appartamento sito in Rutino, alla località Fornace, snc, ubicato al piano terra di maggior fabbricato, composto da tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 3, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, superficie catastale 122 mq, rendita catastale 340,86 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati;
- altro appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato in Rutino, alla località Fornace snc, composto da due vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 4, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati.

Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. presente è completa ed idonea.

Cronistoria catastale: la particella 317 sub 3 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, rendita catastale 340,86 euro, deriva da variazione toponomastica del 12/09/2016 protocollo n. SA0277525 in atti

dal 12/09/2016 per variazione di toponomastica d'ufficio (n.139588.1/2016); a sua volta deriva da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; a sua volta deriva da variazione nel classamento del 14/11/2008 protocollo n. SA0542774 in atti dal 14/11/2008 per variazione di classamento (n.34638.1/2008); a sua volta deriva dalla particella 317 sub 3 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, classe 2 ^, località Fornace snc, piano Terra, vani 4.5, rendita catastale 232,41 euro, costituzione del 21/03/2008 protocollo n. SA0136690 in atti dal 21/03/2008 per costituzione (n.2771.1/2008).

La particella 317 sub 4 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro, deriva da variazione toponomastica del 12/09/2016 protocollo n. SA0277525 in atti dal 12/09/2016 per variazione di toponomastica d'ufficio (n.139588.1/2016); a sua volta deriva da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; a sua volta deriva da variazione nel classamento del 14/11/2008 protocollo n. SA0542774 in atti dal 14/11/2008 per variazione di classamento (n.34638.1/2008); a sua volta deriva dalla particella 317 sub 4 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, classe 2 ^, località Fornace snc, piano Primo, vani 3.5, rendita catastale 180,76 euro, costituzione del 21/03/2008 protocollo n. SA0136690 in atti dal 21/03/2008 per costituzione (n.2771.1/2008).

Al Catasto Terreni, la particella 317 del foglio 3, ente urbano, are 20.24, deriva da tipo mappale del 17/09/1996 in atti dal 17/09/1996 (n.5674.1/1996); a sua volta deriva da



variazione geometrica del 17/09/1996 in atti dal 17/09/1996 (n.5674.1/1996), nella variazione sono state sopprese le particelle 155 e 245 del foglio 3; a sua volta deriva da particella 317 del foglio 3, seminativo arborato, classe 2^a, are 04.03, r.d. 3.023 L., r.a. 2.217 L., frazionamento del 17/09/1996 in atti dal 17/09/1996 (n.5673.1/1996), nella variazione è stata soppressa la particella 260 del foglio 3 e variata la particella 316 del foglio 3; a sua volta deriva dalla particella 260 del foglio 3, seminativo arborato, classe 2^a, are 54.49, r.d. 40.868 L., r.a. 29.970 L., frazionamento del 19/03/1986 in atti dal 18/11/1995 (n.1.1/1986), è stata variata la particella 158 del foglio 3; a sua volta deriva dalla particella 158 del foglio 3, seminativo arborato, classe 2^a, ha 1.76.59, r.d. 132.443 L., r.a. 97.125 L., variazione d'ufficio del 17/10/1983 in atti dal 25/10/1983 (n.1483), è stata variata la particella 246 del foglio 3; infine, a sua volta deriva dalla particella 158 del foglio 3, seminativo arborato, classe 2^a, ha 1.81.39, r.d. 136.043 L., r.a. 99.765 L., da impianto meccanografico del 30/01/1976 [allegato 5].

Dal contenuto della Certificazione Notarile per Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in Messina del 27/08/2019 e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno, alla data del 29/07/2019 di trascrizione del pignoramento, per gli immobili risultano le seguenti provenienze [allegato 7]:

- alla sig.ra OMISSIS per l'intera piena proprietà, gli immobili sono pervenuti giusto atto di vendita per notaio Granese Generoso del 13/06/2008, rep. n.7543/3737, trascritto il 20/06/2008 ai nn. 25172/17607, da potere della Società OMISSIS con sede in OMISSIS [allegato 8];

- alla Società OMISSIS gli immobili in oggetto (già terreno) sono a sua volta pervenuti giusto decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vallo della Lucania del 27/09/2007 rep. n.1287, trascritto il 25/10/2007 ai nn. 52291/32878, da potere di OMISSIS e OMISSIS;
- al sig. OMISSIS per l'intera nuda proprietà gli immobili in oggetto sono pervenuti giusto atto di donazione per notaio Cammarano Pasquale del 16/07/1986, trascritto l'8/08/1986 ai nn. 19257/15847, da potere di OMISSIS, la quale si riservava l'usufrutto su quanto donato;
- alla sig.ra OMISSIS gli immobili in oggetto per l'intera piena proprietà sono a sua volta pervenuti giusto atto di vendita per notaio Cammarano Pasquale del 24/08/1974, trascritto il 13/09/1974 ai nn. 21901/19683, da potere di OMISSIS.

Dal contenuto della medesima Certificazione Notarile e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria, nel ventennio antecedente alla data del 29/07/2019 di trascrizione del pignoramento, per l'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [allegato 7]:

- Iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 25173/4394 del 20/06/2008, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep.7544/3738 per notaio Granese Generoso del 13/06/2008, a favore di Unicredit Banca di Roma Spa con sede in Roma (C.f. 06978161005), contro OMISSIS nata a OMISSIS, mutuo di 115.000,00 euro, durata 30 anni, ipoteca di 230.000,00 euro gravante sugli immobili in oggetto;

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 30967/23750 del 29/07/2019 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano (c.f. 00348170101), contro OMISSIS nata a OMISSIS, in virtù di atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Vallo della Lucania del 19/07/2019 rep. n.848; pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari

in oggetto.

È stata, infine, acquisita la mappa censuaria aggiornata [allegato 6].

2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Rutino in provincia di Salerno alla località "Fornace" e precisamente alla Via Ioncole civico 1, secondo l'aggiornamento della toponomastica del Comune (in precedenza tale strada era riportata anche come Via del Campo Sportivo).

Il Comune di Rutino è un centro agricolo dell'alto Cilento che conta circa 800 abitanti, situato sul versante destro della media valle dell'Alento, su uno sprone del poggio sulla cui cima si erge il poderoso castello di Rocca Cilento. L'abitato presenta una tipica struttura allungata, l'asse di sviluppo è costituito dalla strada statale Tirrena Inferiore (S.S. 18), dista 12 km dalla rinomata cittadina di Agropoli. Il territorio comunale è attraversato dalla linea FF.SS. Napoli-Cosenza oltre che da un importante sistema carrabile su gomma per il Cilento sud (cd. Cilentana). Sono presenti fabbricati residenziali, attività di vendita al dettaglio e attività artigianali, servizi principali quali farmacie ed altri servizi di primaria necessità. La località

“Fornace”, ubicata poco al difuori del centro del paese, risulta in parte urbanizzata e dotata di impianto di pubblica illuminazione e adduzione di acqua pubblica, non è presente invece la linea di fognature comunali.

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- appartamento sito in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, ubicato al piano terra di maggior fabbricato, composto da tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 3, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, superficie catastale 122 mq, rendita catastale 340,86 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati;
- altro appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, composto da due vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 4, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati.

I beni sono ubicati al piano terra e primo di un fabbricato di più ampia consistenza a pianta pressoché rettangolare, con un lato corto terminante a forma circolare, la cui realizzazione risale a metà anni '80 su di un fabbricato di più vecchia costruzione, esso è ubicato a pochi passi dal campo sportivo di Rutino e a qualche centinaio di metri dal centro del paese, si sviluppa su tre livelli, due visibili dal prospetto frontale e tre da quello posteriore, il piano seminterrato non è oggetto di pignoramento.



L'intero fabbricato è concluso da una copertura sfalsata a due falde inclinate, ed un terrazzo che copre tutta la parte circolare dello stesso. Sia il piano terra che il primo piano sono costituiti da una unità abitativa per civile abitazione.

L'edificio ha una struttura portante realizzata a telaio con pilastri e travi in c.a. e solai d'interpiano latero cementizi, le chiusure verticali esterne sono in muratura di laterizio ed in tufo giallo (la parte circolare del fabbricato). Il solaio di copertura inclinato, è anch'esso latero cementizio con tegole di laterizio e per la parte che copre l'unità abitativa al piano primo, invece, a lastrico solare con impermeabilizzante bituminoso a terra, per la parte circolare che copre parte dell'unità al piano terra. Il fabbricato risulta intonacato alle pareti esterne solo alla facciata del prospetto frontale a piano terra e a tutte le facciate del piano primo. A completamento del piano terra vi è un portico realizzato con pilastri in c.a. e copertura con struttura in legno e tegole in laterizio. Non vi sono elementi decorativi che possano denotare caratteristiche di particolare pregio del fabbricato.

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla strada denominata Ioncole al civico 1, che conduce ad un'area di sedime identificata al sub 1 della particella 317 come bene comune non censibile, tale area è sistemata a verde e con alcuni alberi nella zona frontale d'ingresso oltre ad un selciato in pietra locale, le zone laterali e posteriore con un battuto di cemento e parte in asfalto. Risultano presenti nella parte frontale anche dei paletti per l'illuminazione. L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da un'ampia zona a giorno a forma circolare, tale zona risulta non ultimata, mancante di intonaci alle pareti, sia interni che esterni, ed al soffitto, di pavimentazione, di impianti e di infissi esterni. Perimetralmente ed



esternamente a tale zona è presente una soletta che funge da balcone senza balaustra di protezione. Completano tale piano altre due camere di cui una con balcone, cucina, wc, un piccolo deposito, ed il portico esterno che dà l'accesso all'unità. Dalla zona a giorno parte una scala interna che conduce al piano primo, composto da due camere, zona a giorno e bagno, inoltre dalle aperture del prospetto posteriore si accede ad un terrazzo a lastrico solare che copre la parte di fabbricato a forma circolare, a questo livello le opere sono tutte ultimate e fruibili a meno della balaustra di protezione del terrazzo.

In definitiva l'unità immobiliare a piano terra si presenta in discrete condizioni di mantenimento, dettata dal fatto che è utilizzata attualmente per lo più come deposito, con una parte, come descritto, non ancora ultimata nelle finiture. L'unità al piano primo si presenta invece in buone condizioni di conservazione, essendo utilizzata come abitazione dalla debitrice, curata nei dettagli, quali pavimentazioni, rivestimenti murali, nel bagno e nella zona a giorno, ed infissi sia interni che esterni.

Gli ambienti delle due unità presentano una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. Sono dotate di produzione di acqua calda sanitaria, è presente una vasca chiusa di accumulo dell'acqua, impianto telefonico e impianto tv, nella zona a giorno del piano primo è presente una pompa di calore caldo/freddo.

Le camere si presentano tutte con intonaco civile alle pareti e soffitti, a meno di quelle indicate a piano terra, con tinteggiature nei colori chiari, ambienti cucina e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo monocottura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro



camera e con elementi oscuranti esterni, le porte interne tamburate in legno di colore scuro, la pavimentazione è del tipo monocottura.

In definitiva si tratta nel complesso di beni immobiliari ben mantenuti, un po' meno il piano terra, ubicati in una area a modesta densità abitativa, ove la tipologia edilizia ricorrente è di fabbricati isolati con al massimo due/tre piani fuori terra con area a giardino o coltivata ad orto pertinenziale, le finiture sono di discreto livello come pure lo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie calpestabile coperta rilevata è pari:

<i>PIANO TERRA, H utile int. 2,90 m</i>	
<i>Zona a giorno</i>	<i>80,15 mq</i>
<i>Balcone 1</i>	<i>28,80 mq</i>
<i>Dep.</i>	<i>2,50 mq</i>
<i>Camera 1</i>	<i>29,20 mq</i>
<i>Camera 2</i>	<i>12,18 mq</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>4,51 mq</i>
<i>Cucina</i>	<i>10,11 mq</i>
<i>Wc</i>	<i>3,37 mq</i>
<i>Portico</i>	<i>50,96 mq</i>
<i>TOTALE</i>	<i>221,78 mq</i>

<i>PIANO PRIMO, H utile int. 1,80 – 2,30 - 3,59 m</i>	
<i>Zona a giorno</i>	<i>15,89 mq</i>
<i>Cucina</i>	<i>12,50 mq</i>
<i>Camera 1</i>	<i>14,00 mq</i>
<i>Camera 2</i>	<i>10,25 mq</i>
<i>Bagno</i>	<i>7,84 mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>80,39 mq</i>

Vano scala	9,33 mq
TOTALE	150,20 mq

Per una maggiore comprensione delle forme, dimensioni e cromatismi dei singoli ambienti degli immobili, si rimanda il lettore al rilievo dell'immobile [allegato 3] ed alla documentazione fotografica [allegato 4].

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ...

Vi è conformità fra la descrizione dei beni, effettuata al punto 2), è quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4) procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

Non vi sono da eseguire variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali del compendio pignorato [allegato 5]. Precisando solamente che nella planimetria catastale del sub 3, immobile a piano terra, l'ambiente racchiuso dalla forma circolare è riportato come portico ma, dai grafici di progetto, esso è autorizzato come "soggiorno", quindi una volta terminate le finiture dall'acquirente, potrà essere utilizzato come autorizzato previo aggiornamento della doc-Fa cambiando la poligonazione.

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Comune di Rutino è dotato di Piano Regolatore Generale, la cui redazione risale agli inizi degli anni '80, adottato con deliberazione di C.C. n.45 del 28/06/1985 e D.P.G.R. n.3699 del 30/04/1986.

I beni pignorati rientrano in zona omogenea "E - zona agricola" [allegato 9]. Dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince che:

- nelle zone agricole l'indice di fabbricazione fondiario sarà così articolato:
 - aree boschive, pascolive ed incolte 0,003 mc/mq;
 - aree seminate ed a frutteto 0,03 mc/mq;
 - aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni si stabilisce un indice pari a 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici, praticati nelle zone boschive, incolte e pascolive, sono stabiliti i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- distanza minima dai confini 20m.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in casi di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20 % dell'esistente cubatura. Un maggior volume deve essere giustificato dal rispetto degli indici della zona. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento dei lotti di terreni non contigui a condizione che nell'area asservita venga trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari vincolo di inedificabilità a favore del Comune. Detto vincolo deve essere riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento ai fini abitativi non può essere consentito per volumi superiori a mc 500. È consentito l'accorpamento dei terreni per gli annessi agricoli. Per le aziende agricole che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune, utilizzando tutta la superficie aziendale. L'altezza massima consentita per i

fabbricati e di 8 m. il numero di piani è pari a due (compreso il piano terra). La distanza minima tra i fabbricati è 10 m, la distanza minima dai confini è 5m. nella zona agricola può essere consentito dal Consiglio Comunale l'insediamento di attività produttive di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché piccole industrie e laboratori artigianali modesti con limitato numero di addetti e di tipo esclusivamente manifatturieri. Per tali impianti valgono gli indici della zona impianti produttivi. Il lotto minimo viene fissato in 5.000 mq con lotto edificabile minimo di 2.000 mq.

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni ...

Come descritto al cap. 1), i beni eseguiti sono pervenuti alla debitrice eseguita per l'intera piena proprietà, con l'atto di vendita per notaio Granese Generoso del 13/06/2008, rep. n.7543/3737, trascritto il 20/06/2008 ai nn. 25172/17607, da potere della Società OMISSIS con sede in OMISSIS [allegato 8].

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Rutino si evince che in data 16/03/1984 i sig.ri OMISSIS, presentano domanda per il rilascio di Concessione Edilizia per la ristrutturazione di un fabbricato rurale, con un progetto a firma del geom. OMISSIS. Dai grafici allegati si evince che su di un terreno di proprietà di 54.512 mq viene richiesta la ristrutturazione di un fabbricato rurale preesistente a tale data, avente le dimensioni in pianta di $7,00 * 10,00 = 70,00$ mq e costituito da tre piani per l'abitazione e $7,00 * 14,00 = 98,00$ mq, costituito da due piani, per il locale deposito. In data 25/10/1984 a conclusione del procedimento istruttorio del responsabile dell'area tecnica del Comune e dietro pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione pari a 200.396 lire e costo di costruzione pari a 1.266.428 lire, viene rilasciata dal Sindaco la Concessione Edilizia n.166



del 1984 (prot. n.645) per l'esecuzione dei lavori da ultimarsi in 36 mesi dal loro inizio
[allegato 10.1].

Successivamente in data 13/02/1985 i committenti OMISSIS presentano una domanda per rilascio di Concessione Edilizia in variante al progetto di ristrutturazione del fabbricato rurale presentato in data 16/03/1984, sempre con un progetto a firma del geom. OMISSIS. Dalla relazione tecnica allegata si evince *"Esso è articolato in un ambito, a tre livelli, destinato ad abitazione e un ambito, a due livelli, destinato a servizi agricoli (deposito derrate e prodotti, attrezzi, macchine, ecc.). La struttura portante è in muratura calcarea, con solai e tetto con orditura in legno; il tutto in pessime condizioni e di conservazione e di uso. L'intervento si promette di sostituire quella muratura fatiscente, di sostituire i solai in legno con quelli in c.a. e di ridistribuire i vari spazi interni all'abitazione"*.

In data 27/04/1985 a conclusione del procedimento istruttorio del responsabile dell'area tecnica del Comune e dietro pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione pari a 1.154.803 lire (oltre a quello già versato precedentemente) e costo di costruzione pari a 5.152.761 lire (comprensivo di quello precedente), viene rilasciata dal Sindaco la Concessione Edilizia n.166 del 1985 (prot. n.293/85) per l'esecuzione dei lavori da ultimarsi in 36 mesi dal loro inizio. Con la specifica che la data di inizio dei lavori e di ultimazione, decorrono dal 25/10/1984, data di rilascio della concessione originaria [allegato 10.2].

In data 10/04/1996 i committenti OMISSIS presentano una domanda per rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/1985, con un progetto a firma del geom. OMISSIS. Dalla relazione tecnica allegata si evince *"i sig.ri*



OMISSIS titolari della Concessione Edilizia n.11/84 e successiva variante, per la ristrutturazione di un fabbricato rurale, sito alla località "Fornaci" intendono sanare le difformità realizzate alle concessioni di cui sopra, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85.

Omissis. La destinazione iniziale del fabbricato è stata rispettata, così come pure in larga parte la sagoma esterna, non si è rispettato la ristrutturazione di una porzione di fabbricato al lato est, distribuita su due piani, (interrato e piano terra), causata dal crollo dell'esistente e giudicata dalla committenza irrecuperabile. In origine il progetto precedeva la realizzazione di due piani fuori terra ed uno interrato, il piano interrato diviso in tre blocchi (due esistenti ed uno ex novo) era destinato completamente a deposito, il piano terra in due blocchi destinato ad abitazione e deposito, il piano primo completamente ad abitazione. A seguito del crollo di parte del fabbricato esistente e delle difformità realizzate si è avuto la seguente distribuzione:

piano interrato – dai tre blocchi previsti, (ristrutturazione depositi + ampliamento) se ne sono realizzati due ed è stato realizzato un ampliamento al lato monte, con identica destinazione;

piano terra – dai due blocchi da realizzare (ristrutturazione deposito + abitazione) si è realizzato solo la parte destinata ad abitazione ed in più è stato realizzato un porticato sul lato sud;

piano primo – al piano primo è cambiata solo la divisione interna mentre la copertura della parte circolare è stata realizzata in piano".

In data 11/06/1996 il Comune di Rutino comunica ai committenti di provvedere per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, fra l'altro, a 15.286.994 lire per oneri di costruzione

e 4.188.365 lire per oneri di urbanizzazione. In data 14/06/1996 i committenti chiedono la possibilità di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo parziale delle somme richieste ai sensi dell'art. 11 della Legge n.10/1977 o la rateizzazione degli importi dovuti. In data 11/07/1996 a conclusione del procedimento istruttorio del responsabile dell'area tecnica del Comune e con rateizzazione per complessivi 4.724.976 lire degli oneri concessori di urbanizzazione e per complessivi 17.946.045 lire degli oneri del costo di costruzione, viene rilasciata dal Sindaco la Concessione Edilizia in sanatoria n.425 del 1996 (prot. n.1181) per l'esecuzione dei lavori da ultimarsi in 36 mesi dal loro inizio [allegato 10.3].

Infine, per il certificato di agibilità, lo Sportello Unico Edilizia del Comune non forniva notizie in merito perché non risultava in atti, pertanto è da ritenersi non presente.

Si precisa inoltre che negli archivi nominativi delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Rutino, non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A./S.C.I.A./P. di C.) a nome di OMISSIS, come pure, interrogando lo sportello abusivismo e condono, non risultano presentate ulteriori istanze, secondo le leggi n.47/1985 (primo condono), n.724/1994 (secondo condono) e n.326/2003 (terzo condono). Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio:

- 1) Una diversa distribuzione interna degli ambienti, non rilevante ai fini urbanistici, rispetto a quanto autorizzato, infatti manca l'apertura fra i locali studio e

soggiorno al piano terra, l'apertura del bagno sulla tramezzatura al piano primo risulta invertita;

- 2) Nel locale soggiorno al piano terra delle tre grandi aperture verso l'esterno nella parete circolare, ne è realizzata solo una. In realtà, come specificato al cap. 2) nella descrizione degli immobili, la parte del fabbricato a forma circolare a piano terra non risulta terminata, pertanto si potranno aprire gli squarci all'interno della parete circolare come da progetto autorizzato, fra l'altro è evidente come tali aperture, in precedenza già realizzate, siano state chiuse con materiali differenti rispetto la chiusura di tamponamento esterno in tufo giallo, probabilmente per esigenze temporanee.

Per gli abusi evidenziati il compendio pignorato non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985, in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione delle opere illecite, la data presunta sono i 36 mesi successivi al rilascio del permesso in sanatoria avvenuto l'11/07/1996.

In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; ebbene per gli abusi indicati ai punti 1)



è sufficiente presentare una *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata* allo Sportello Unico Edilizia del Comune per intervento già realizzato (art.6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001), e conseguentemente una scheda Docfa per l'aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio di Salerno (diversa distribuzione interna). Le spese per tali difformità sanabili andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Per quanto evidenziato al punto 2), è sufficiente aprire gli squarci nella muratura circolare come da ultimo progetto approvato, i costi verranno detratti dal valore di stima dell'unità immobiliare. Qualora invece, l'aggiudicatario voglia lasciare le due aperture chiuse come lo stato di fatto attuale, tale circostanza è sanabile con un accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, pertanto sarà da presentare, a cura dell'acquirente, un'istanza in sanatoria (Permesso di Costruire) per l'autorizzazione dei lavori eseguiti in difformità, e successiva scheda Docfa per aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio.

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...

Alla luce delle considerazioni esposte in premessa ed al capitolo 2) nella descrizione degli immobili, in particolar modo dalla conformazione degli spazi e degli accessi degli stessi, e, soprattutto, sulla scorta degli atti catastali e delle autorizzazioni edilizie reperite, ove si evince indubbiamente la volontà espressa dal progettista, e richiesta dai committenti, di voler realizzare una unica unità abitativa con zona giorno a piano terra e zona notte a piano

primo, si procederà alla formazione di unico lotto per la vendita, senza snaturare gli immobili pignorati, quindi non vi è bisogno di frazionamento, ed i confini catastali rimangono gli stessi:

Lotto 1:

- appartamento sito in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, ubicato al piano terra di maggior fabbricato, composto da tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 3, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, superficie catastale 122 mq, rendita catastale 340,86 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati;
- altro appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, composto da due vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 4, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati.

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota ...

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato ...

Gli immobili del compendio pignorato sono attualmente occupati dalla debitrice esecutata e dalla propria famiglia e utilizzati come dimora abituale. Da ulteriori indagini effettuate presso l'AdE non risultano registrati contratti di locazione a terze persone.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato ...

Non si rileva.

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ...

Non sussistono vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. L.vo 42/2004, ricadenti sui beni esecutati.

Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 della Giunta Regionale della Campania e Ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003, è stato approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Rutino ricade in zona 3 (sismicità bassa), l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.mm.ii.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e dalle indagini effettuate, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù.

12) determinare il valore dell'immobile ...

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle



spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate, eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (ad esempio abitazione, ufficio o studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (abitazioni in villa o villino, capannone, albergo, ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.



Il caso di specie, rappresenta unità immobiliari facenti parte di un edificio.

Pertanto alle singole unità immobiliari non sono state aggiunte quote di superfici relative a: scale, pianerottoli e ballatoi comuni; aree di uso comune (coperte o scoperte), atri di ingresso; locali tecnici o di deposito comuni; aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio. La superficie commerciale di un immobile di tale tipologia, risulta pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva, non vengono determinati gli spazi vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato se presenti, spazi all'interno dei sottotetti non praticabili, coperture a terrazzo non praticabili, superficie occupata dalle canne di areazione o fumarie, camini, cavedi, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

I parametri usati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- a) vani principali e accessori diretti: superficie ottenuta al lordo delle murature esterne se inferiori a 50 cm (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per la misurazione valgono le seguenti indicazioni generali:

- Superficie scoperta a giardino e similare:
 - 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - al 2% per le superfici eccedenti detto limite;
- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25;
- Pertinenze accessorie (box, cantine, soffitte ed assimilate) ove non costituenti unità autonome:
 - 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - 25% della superficie, qualora non comunicanti;

ed ancora, in maniera non esaustiva:

- Per le scale, la proiezione orizzontale è da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);
- Garage, se a servizio indiretto dei vani principali il 50% della superficie, se a servizio diretto dei vani principali il 60% della superficie;
- Verande, il 60% della superficie;
- Portici e patii, il 35% della superficie;
- Sottotetti non abitabili con h media minima <mt. 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt., il 35% della superficie;
- Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt., il 10% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt, il 75% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt., il 100% della superficie.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 “Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione alla legge 662/96”, e la UNI 10750, contenente i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. Inoltre, per una dettagliata letteratura, si è consultato anche: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio); Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – istruzioni tecniche per la formazione

della Banca Dati Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate); Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale (Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della provincia di Siena).

Sotto tali premesse, la *superficie commerciale* per il compendio pignorato è la seguente:

PIANO TERRA			
Tipologia	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali e vano scala	171,09 mq	100%	171,09 mq
Balcone 1	28,89 mq	30%+10%	7,50 mq + 0,39 mq
Balcone 2	5,59 mq	30%	1,68 mq
Portico	52,69 mq	35%	18,44 mq
TOTALE			199,10 mq

PIANO PRIMO			
Tipologia	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Vani principali	74,90 mq	100%	74,90 mq
Terrazzo	91,35 mq	30%+10%	7,50 mq + 6,64 mq
TOTALE			89,04 mq

In definitiva la **superficie commerciale** complessiva ammonta a **288,14 mq.**

Criterio di stima – metodologia estimativa.

Il criterio di stima adottato per il presente immobile e quello del più probabile valore di mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona. Il

procedimento di calcolo è per punti di merito – modello moltiplicativo e fondato sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

La valutazione del prezzo medio è basata su indagini svolte presso:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio di 595,00 €/mq (fra il minimo di 500,00 €/mq ed il massimo di 690,00 €/mq) [allegato 11];

confortata da informazioni assunte presso:

- professionisti e agenzie del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene, ove è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo normale si attestano intorno ai 600 €/mq.

In considerazione dei valori rilevati il valore medio di riferimento deducibile è pari a **Vmedio = 595,00 €/mq.**

Il procedimento di stima “per punti di merito” consente di pervenire al più probabile valore di mercato mediante vari metodi tra cui il metodo “moltiplicativo”. Le caratteristiche di un immobile vengono articolate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe (infrastrutturali, accessibilità, ambientali);
- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi (panoramicità, orientamento, soleggiamento);
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche Ki (qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età);

- caratteristiche produttive K_p (stato di occupazione, capacità reddituale).

I coefficienti sono $K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p = K$

K_{pe}	0,96
K_{pi}	1,00
K_i	0,90
K_p	0,96
K	0,829

Il valore medio di stima è dato $V_{medio} * K = V_m \text{ stima}$, cioè

595,00 €/mq * 0,829 = **493,26 €/mq** (valore unitario ponderato).

Valore complessivo del bene: 288,14 mq * 493,26 €/mq = **142.127,94 €**

Decurtazioni

Vengono, infine apportate per gli adeguamenti e le correzioni di stima le seguenti decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica:

- costi per le procedure autorizzative da richiedere presso il Comune per le difformità indicate al capitolo 6), punto 1), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per intervento già realizzato: 100 € diritti di segreteria¹, 333 € sanzione (art.6bis comma 5, D.P.R. 380/2001), 750 € onorario professionista; e conseguentemente scheda Doc-fa per l'aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio di Salerno: 50 € diritti, 500 € onorario professionista, per un totale di 1.733 €;

¹ Come da deliberazione di G.C. n.184 del 18/04/2018 del Comune di Rutino.

- b) costo per risolvere le difformità indicate al punto 1) e 2) del cap. 6), pari a 500 € secondo il prezzario della Regione Campania;
- c) mentre, i costi per l'agibilità mancante, come indicato al comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), per la tardiva presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, oltre il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è sanzionato con la cifra massima di 464 euro, di cui al comma 3 dell'art. 24 del Testo Unico. A questo va aggiunto 750 euro per onorario professionale per il tecnico redattore della *Segnalazione Certificata Agibilità* (S.C.A.), e 30 euro per diritti di segreteria¹ del Comune di Rutino, per un totale di 1.244 € per l'agibilità tardiva rilasciata.

Per un totale dei costi da decurtare al valore complessivo del bene pari a: 3.477,00 €.

Valore finale del bene

Totale valore complessivo del bene 142.127,94 € - 3.477,00 € = 138.650,94 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 7% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: 138.650,94 € - (138.650,94 € * 0,07) = 128.945,37 €

In c.t. 129.000,00 € (centoventinovemila,00 euro) valore finale del bene.

13) l'assegnazione della casa coniugale ...

Il bene non è suscettibile di problematiche relative all'assegnazione della casa coniugale.

G.E. dott. Gaetano De Luca



Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)

Con questo il sottoscritto Perito Estimatore, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento del 9/07/2020, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Inoltre, come disposto dallo stesso G.E, il sottoscritto al termine della presente relazione e almeno trenta giorni prima dell'udienza, del 12/02/2021, fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. ne ha inviato copia al creditore procedente o intervenuti, al custode nominato ed al debitore, in data 28/12/2020, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni (15 gg.), prima della predetta udienza, per far pervenire note di osservazione all'elaborato peritale. Atteso tale termine, senza che le parti abbiano trasmesso le osservazioni (*oppure con osservazioni trasmesse in data xx/xx/xxxx*), ho depositato telematicamente l'elaborato peritale, in data 14/01/2021, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Insieme alla presente, risultano allegati: 2) elaborati grafici, documentazione fotografica, verbale di sopralluogo e documenti di rilievo.

Vallo della Lucania, 28 dicembre 2020



il Perito Estimatore
arch. Guzzo Maurizio



ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Oricchio, 4 84078 Vallo della Lucania Tel. 0974 355 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it

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



RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

appartamento sito in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, ubicato al piano terra di maggior fabbricato, composto da tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 3, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, superficie catastale 122 mq, rendita catastale 340,86 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati;

ed altro appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, composto da due vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 4, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati.

I beni sono ubicati al piano terra e primo di un fabbricato di più ampia consistenza a pianta pressoché rettangolare, con un lato corto terminante a forma circolare, la cui realizzazione risale a metà anni '80, esso è ubicato a pochi passi dal campo sportivo di Rutino e a qualche centinaio di metri dal centro del paese. L'accesso ai beni pignorati avviene dalla strada denominata Ioncole al civico 1, che conduce ad un'area di sedime identificata al sub 1 della particella 317 come bene comune non censibile, tale area è sistemata a verde e con alcuni alberi nella zona frontale d'ingresso oltre ad un selciato in pietra locale, le zone laterali e posteriore con un battuto di cemento e parte in asfalto. Risultano presenti nella parte frontale anche dei paletti per l'illuminazione.

L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da un'ampia zona a giorno a forma circolare, tale zona risulta non ultimata, mancante di intonaci alle pareti, sia interni che esterni, ed al soffitto, di pavimentazione, di impianti e di infissi esterni. Perimetralmente ed esternamente a tale zona è presente una soletta che funge da balcone senza balaustra di protezione. Completano tale piano altre due camere di cui una con balcone, cucina, wc, un piccolo deposito, ed il portico esterno che dà l'accesso all'unità. Dalla zona a giorno parte una scala interna che conduce al piano primo, composto da due camere, zona a giorno e bagno, inoltre dalle aperture del prospetto posteriore si accede ad un terrazzo a lastrico solare che copre la parte di fabbricato a forma circolare, a questo livello le opere sono tutte ultimate e fruibili a meno della balaustra di protezione del terrazzo.

In definitiva l'unità immobiliare a piano terra si presenta in discrete condizioni di mantenimento, dettata dal fatto che è utilizzata attualmente per lo più come deposito, con una parte, come descritto, non ancora ultimata nelle finiture. L'unità al piano primo si presenta invece in buone condizioni di conservazione, essendo utilizzata come abitazione dalla debitrice, curata nei dettagli, quali pavimentazioni, rivestimenti murali, nel bagno e nella zona a giorno, ed infissi sia interni che esterni.

VALORE LOTTO 1: 129.000,00 € (centoventinovemila,00 euro)

