

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. **28/2009**

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Anna Maria Diana**

Data dell'udienza: **03/10/2012**

CONSULENZA TECNICA

Agosto 2012

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
(dott. ing. Domenico Macellaro)**



Domenico Macellaro

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

Oggetto: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CUI AL R.G.E. n. 28/2009

Promossa da:

[REDACTED]
con sede in [REDACTED] e difesa
dall' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del foro di Salerno, elettivamente domiciliata ai fini
dell'esecuzione presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa ANNA MARIA DIANA, udienza 03/10/2012.

NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con ordinanza del G.E dott.ssa Anna Maria Diana del 26 ottobre 2011 il sottoscritto ing. Domenico Macellaro, veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati.

Nell'udienza del 7 marzo 2012, prestato il giuramento di rito, il sottoscritto veniva a conoscenza del mandato assegnatogli dal giudice.

INDAGINI EFFETTUATE

Operazioni peritali

Previa regolare convocazione delle parti, avvenuta a mezzo lettera raccomandata A/R n. [REDACTED], quale debitrice esecutata e a mezzo fax presso lo studio legale dell'Avv. [REDACTED], per la creditrice procedente, il giorno 29 giugno 2012 alle ore 16.00 hanno avuto inizio le operazioni peritali. Alla presenza della [REDACTED] quale padre della debitrice ed occupante degli immobili pignorati, si è proceduto alla ricognizione dei beni. A tal fine sono

stati effettuati rilievi metrici e fotografici. Le caratteristiche individuate sono state di seguito descritte.

Indagini documentarie

Accertamenti sugli immobili pignorati sono stati svolti presso l'**Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Salerno**, e presso l'**Ufficio tecnico** e gli **Uffici di Anagrafe e di Stato Civile** del Comune di Sala Consilina (SA).

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA (DEPOSITATA IN CANCELLERIA):

1) VERBALE DI ACCESSO (ALL. 1)

Trattasi di n. 1 verbale redatto durante il sopralluogo e costituito da n. 2 (due) pagine manoscritte e controfirmate a margine ed in calce da parte dei convenuti.

2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SALA CONSILINA

2.1. Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 2)

2.2. Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 147 del 03/11/1976 (prat. ed. 141/75 prot. 3086) (ALL. 3)

2.3. Pratica edilizia in sanatoria n. 678/86 (ALL. 4)

2.4. Stralcio P.R.G. del Comune di Sala Consilina (ALL. 5)

3) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI SALERNO

3.1. Visura storica dell'immobile al foglio n. 28 particella n. 213 (cat.terreni) (ALL. 6)

3.2. Visura storica dell'immobile al foglio n. 28 particella n. 500 (cat.terreni) (ALL. 7)

3.3. Visura storica dell'immobile al foglio n. 28 particella n. 500 sub 2 (NCEU) (ALL. 8)

3.4. Visura storica dell'immobile al foglio n. 28 particella n. 500 sub 4 (NCEU) (ALL. 9)

3.5. Scheda catastale al foglio n. 28 particella n. 500 sub. 2 (ALL. 10)

3.6. Scheda catastale al foglio n. 28 particella n. 500 sub. 4 (ALL. 11)

- 3.7. Estratto di mappa catastale del Fg. 28 part. n. 213 (originario) (ALL. 12)
3.8. Estratto di mappa catastale del Fg. 28 part. n. 500 in formato WEGIS (ALL. 13)
3.9. Elaborato planimetrico fabbricato ed Elenco subalterni (ALL. 14)
3.10. Tipo frazionamento particella originaria n. 213 (ALL. 15)

4) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO STATO CIVILE E L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI SALA CONSILINA

- 4.1. Certificato di residenza della [REDACTED] (ALL. 16)
4.2. Estratto per riassunto dell'atto di [REDACTED] (ALL. 17)
4.3 Stato di famiglia della sig.ra [REDACTED] (ALL. 18)
4.4 Certificato di morte della sig.ra [REDACTED] (ALL. 18 bis)

5) ORTOFOTO DEL FABBRICATO

- 5.1. Ortofoto con ubicazione del fabbricato su supporto cartaceo ed informatico (cd-rom) (ALL. 19)

6) COPIA ROGITI

- 6.1. Copia dell'atto di compravendita del 12/01/2004 (ALL. 20)
6.2 Copia dell'atto di donazione del 10/11/1989 (ALL. 21)

7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente C.T.U. ha provveduto al rilievo fotografico degli immobili oggetto di pignoramento. Le foto sono state riprodotte su supporto informatico (cd-rom) e per estratto su tabulato cartaceo. (ALL. 22)

Tutti gli allegati costituiscono specifica ed esplicita parte integrante della presente relazione.

In armonia all'incarico ricevuto, coadiuvato dai rilievi effettuati in loco e sulla base degli accertamenti svolti presso il Comune di Sala Consilina, l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Salerno, il C.T.U. redige la presente relazione che per comodità espositiva viene divisa nei seguenti capitoli corrispondenti ai quesiti posti nel mandato peritale.

CAPITOLO I

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei

Dalla verifica effettuata della documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa **è risultata essere completa**, corredata di certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

CAPITOLO II

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Sala Consilina, catastalmente così distinti:

- 1) **Immobile 1 – N.C.E.U. Fg. 28 p. 500 sub 4**
- 2) **Immobile 2 – N.C.E.U. Fg. 28 p. 500 sub 2**

Confini catastali:

N.C.E.U. Fg. 28 p. 500

- N-W: particella n. 487 proprietà [REDACTED]
- N-O : particella 514 proprietà [REDACTED]
- S-W: Strada vicinale comunale [REDACTED]
- S-O : particella 213 proprietà [REDACTED]

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Trattandosi di un complesso immobiliare di modeste dimensioni **non si ritiene opportuna una suddivisione in lotti** ai fini della vendita.

CAPITOLO III

Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

LOTTO UNICO:

Immobili ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA) in Via Tempe, 8 iscritti all'Agenzia del Territorio di Salerno, Catasto fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- N.C.E.U.: Fg. 28 p. 500 sub 2 – cat. C/2, consistenza 51 mq, rendita € 192,28
- N.C.E.U. Fg. 28 p. 500 sub 4, cat. A/4 (piano secondo), rendita € 534,53

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito alla fine degli anni settanta con struttura in cemento armato in epoca antecedente alle normative antisismiche vigenti. Tale fabbricato consta di tre unità immobiliari: di queste, quella posta al piano terra (sub. 2), adibita a deposito, e quella al piano secondo (sub. 4), adibita a civile abitazione, costituiscono il presente lotto di vendita.

Il fabbricato è ubicato alla località "Tempe" del Comune di Sala Consilina (SA), in zona rurale collinare, circondato da corte esterna comune interamente recintata ed è raggiungibile mediante un accesso carrabile dalla confinante strada comunale.

Il locale deposito di cui al sub.2 è costituito da unico vano con superficie pari a circa 50 mq e si presenta allo stato attuale con finiture grezze, pavimentazione piana in cemento, pareti laterali e soffitto piano intonacate ed ha due finestre sul prospetto sud-est e portone di accesso in ferro; in particolare il portone di accesso al deposito è del tipo a tre ante in ferro con griglie superiori di aerazione. L'altezza del locale è di circa 2,80 m. La conformazione

attuale dell'immobile è conforme alla scheda catastale ed alle planimetrie depositate presso l'ufficio tecnico nel fascicolo dell'immobile.

L'immobile di cui al sub 4 occupa interamente il piano secondo del fabbricato ed ha accesso dalla scala interna comune all'immobile identificato al sub 3 (ubicato al piano primo) di altra proprietà. La scala di accesso interna è interamente rivestita in marmo e presenta parapetti con corrimano e correnti in legno sostenuti da pilastri in ferro verniciato; l'ultima rampa di accesso al vano sottotetto si presenta senza parapetto di protezione. Il vano scala è illuminato da finestre poste sui pianerottoli interpiano che affacciano lungo il prospetto nord-est del fabbricato.

L'unità immobiliare al sub 4 ha una superficie utile interna di circa 120 mq con altezza dei locali pari a 3 m. Attraverso il portone di ingresso in legno si accede ad un disimpegno cui sono collegati il vano cucina, il vano soggiorno ed il corridoio di distribuzione dei tre vani costituenti la zona notte dell'appartamento comprensiva di servizio igienico. Il locale adibito a "cucina" è del tipo abitabile con ampia finestra in legno a tre ante, aperta sul prospetto sud-ovest del fabbricato e pareti rivestite da piastrelle di ceramica; tale locale è altresì direttamente collegato mediante una porta in legno al locale "soggiorno" che occupa l'intera porzione nord dell'unità immobiliare. Il soggiorno è dotato di due porte-finestre a doppia anta in legno di accesso ai balconi ubicati rispettivamente sui prospetti sud-ovest (principale) e nord-est (secondario); in esso sono presenti inoltre un caminetto ed una stufa allocate sulla parete nord-est. Dal corridoio di distribuzione si ha accesso ai tre vani adibiti a "camere da letto" che presentano tutti ampie aperture verso l'esterno insistenti sul prospetto sud-est (due camere con porte-finestre a doppia anta battente in legno ed una camera con finestra a tre ante a battente in legno). Il locale "bagno" presenta rivestimenti ceramici sul pavimento e sulle pareti, finestra doppia anta in legno, sanitari (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno) in ceramica e scaldacqua elettrico. L'immobile non è servito da pubblica fognatura comunale.

Per la effettiva fruizione degli immobili oggetto di procedura esecutiva (sub 2, 4) debbono essere considerati nel lotto di vendita (in quota pari al 50 % con l'altra proprietà del sub 3) **le pertinenze e le accessioni condominiali** quali l'androne e la scala interna comune per una superficie complessiva di circa 40 mq e la corte esterna insistente sulla restante parte scoperta della particella n. 500 del foglio 28 non occupata dal fabbricato (superficie residua di circa 800 mq). Tali pertinenze sono chiaramente individuabili nella definizione del sub 1 dell'elaborato planimetrico del fabbricato quali "beni comuni non censibili" (cfr. All. 14) in ragione dello stato dei luoghi e dell'art. 3 dell'atto di compravendita (cfr. All. 20).

Eccezion fatta per il bagno, i pavimenti di tutti i vani dell'unità immobiliare sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono tutti in legno e dotati di avvolgibili in P.V.C.. L' impianto di riscaldamento è alimentato da bombole G.P.L. e i radiatori sono di diversa tipologia nei vari ambienti (in ghisa e acciaio). **Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, relativamente agli ambienti interni è buono**, ad eccezione del bagno in cui sono evidenti i segni di umidità sul soffitto e sulle pareti, nella parte intonacata superiore alle piastrelle ceramiche.

All'esterno il fabbricato si presenta intonacato, vi è da precisare però che la presenza di ponti termici e l'infiltrazione di acqua hanno provocato ampie zone di degrado con presenza di efflorescenze saline, muffe e batteri e fenomeni di distacco; nella parte sommitale nella zona di congiunzione con la copertura lignea, l'intonaco risulta mancante per un'altezza di circa 60 cm: **risultano necessari dunque interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, scegliendo la metodologia operativa di intervento più idonea a ripristinarne l'integrità, oltre al completamento della parte mancante.**

I balconi si presentano chiusi da parapetti in muratura sormontati da ringhiere in ferro verniciato ad eccezione di un balcone sul prospetto sud-est in cui la ringhiera risulta rimossa dalla sede originaria. **Anche sui balconi sono richiesti interventi di manutenzione della pavimentazione, dei battiscopa e dei frontalini dei parapetti che presentano lesioni e deformazioni per infiltrazione di acqua.** Infine, alcuni **interventi di manutenzione sono richiesti anche alle opere di lattoneria (pluviali e grondaie) che risultano in alcuni punti distaccate e non continue.**

Le spese di manutenzione delle parti comuni del fabbricato e delle facciate vanno ripartite con i proprietari dell'unità immobiliari di cui al sub. 3 e saranno forfetariamente considerate in termini di deprezzamento del valore unitario del bene.

L'impianto elettrico non è adeguato alle norme vigenti. Non sono presenti agli atti del Comune di Sala Consilina i certificati di conformità degli impianti, così come non è stato rinvenuto il certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Le unità immobiliari di cui al lotto di vendita necessitano di lavori di manutenzione straordinaria per gli indispensabili adeguamenti impiantistici e tecnologici agli standard di risparmio energetico degli edifici previsti dalle norme vigenti.

*Ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, **l'acquirente deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti** e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia,*

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Inoltre, **la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare** prevista dalle vigenti norme in materia e **l'acquirente deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.** e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa, altresì, che **il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di vendita è stato costruito con criteri non antisismici secondo le vigenti norme tecniche sulle costruzioni** e rimangono in carico all'acquirente, in quota parte con il proprietario dell'altra unità immobiliare presente, i costi necessari all'adeguamento antisismico del fabbricato.

CAPITOLO IV

Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Gli immobili oggetto di stima che costituiscono il **LOTTO UNICO DI VENDITA** risultano così catastalmente censiti:

- 1) **Catasto fabbricati: foglio 28 part. 500 sub 4, categoria A/4, classe 4, vani 9, rendita € 534,53**
- 2) **Catasto fabbricati: foglio 28 part. 500 sub 2 categoria C/2, classe 14, consistenza 51 mq, rendita €192,28**

Rispondenza atto di pignoramento-risultanze catastali

Nell'**atto di pignoramento** notificato dall'ufficiale giudiziario sig. Mariano Ascione in data 02/04/2009, sono sottoposti a pignoramento i beni di proprietà della sig.ra Rosciano Giusy nata a Sant'Arsenio (SA) il 21/12/1981 come di seguito descritti:

Casa di abitazione alla via Tempe 8, posta al piano secondo, composta di nove vani catastali con annesso locale di deposito posto al piano terra di mq 51 circa, in catasto al

NCEU del Comune di Sala Consilina al Foglio 28 particelle 500 sub 4 la casa di abitazione e 500 sub 2 il locale di deposito

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono dunque rispondenti alle risultanze catastali come riportate nel precedente paragrafo.

Le **planimetrie catastali relative agli immobili 1) e 2)** di cui in oggetto, ritirate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e compilate dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **corrispondono** allo stato di fatto dei luoghi.

La particella 500 **risulta inoltre correttamente rappresentata nella mappa catastale** del Foglio 28 del Comune di Sala Consilina (cfr. allegato 13).

Non risulta necessario, pertanto, procedere all'aggiornamento delle risultanze catastali.

Vi è da precisare, però, che **nell'atto di pignoramento non sono state comprese le parti comuni condominiali, le pertinenze e le accessioni nonché le ragioni di comproprietà** che competono agli immobili pignorati quali la corte comune esterna, l'androne e la scala interna **senza i quali non è possibile procedere alla fruizione effettiva degli stessi beni immobili pignorati.**

CAPITOLO V

ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati (anche acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D, relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile);

Il **Pignoramento degli immobili** notificato in data 02/04/2009, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/2009, presentazione n. 273, al n. di registro generale 34545 e al n. di registro particolare 27562, a favore della [REDACTED] [REDACTED], in forza del **titolo esecutivo** costituito da **contratto di mutuo ipotecario munito di formula esecutiva.**

Sono sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà della [REDACTED] così catastalmente distinti:

- 1) NCEU del Comune di Sala Consilina al foglio 28 part. 500 sub. 4
- 2) NCEU del Comune di Sala Consilina al foglio 28 part. 500 sub. 2

Tali immobili sono stati edificati sulla particella n. 500 derivata per frazionamento dalla ex particella n. 213 al Foglio 28 (cfr. Allegati 6, 7, 12,13,15).

I beni pignorati risultano essere di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] per averli acquistati con atto di compravendita rep. 68969 rogato dal [REDACTED] e trascritto a Salerno il 20/01/2004 al n. 2762 di Registro Generale e al n. 2255 di Registro Particolare (cfr. Allegato 20).

Con detto atto la signora [REDACTED], che è intervenuta in nome proprio e quale procuratrice speciale della signora [REDACTED], giusta procura speciale allegata all'atto di compravendita, ha venduto alla signora [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sala Consilina composta di una casa di abitazione alla via Tempe n. 8 posta al piano secondo e composta di nove vani catastali con annesso locale di deposito posto al piano terra di mq 51 in catasto al N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina al Foglio 28 particella 500 sub. 4 la casa di abitazione e particella 500 sub. 2 il locale di deposito. In detto atto (art. 2) [REDACTED] ha rinunciato all'onere previsto nel contratto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] in data 10/11/1989 e la [REDACTED] ha consentito alla risoluzione dell'onere indicato, il quale è stato considerato estinto. La vendita è stata fatta ed accettata con l'onere a carico dell'acquirente, suoi eredi e successori a qualsiasi titolo, di accudire ed assistere la [REDACTED] che ha prestato ogni garanzia per l'evizione.

[REDACTED] tali beni sono pervenuti giusto **atto di donazione rep. 71256 rogato dal notaio [REDACTED] di Sala Consilina in data 10/11/1989 e trascritto a Salerno il 25/11/1989 al n. 31838 di Registro Generale e al n. 25296 di Registro Particolare (cfr. Allegato 21).**

Con il summenzionato atto il genitore [REDACTED]

[REDACTED] Omissis

██████████, fra le altre proprietà non comprese in detto procedimento esecutivo immobiliare:

- a) la unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Sala Consilina alla via Tempe distinta nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina al Foglio 28 n. 500 sub. 4
- b) il vano adibito a deposito ubicato al piano terra sito in Sala Consilina alla via Tempe, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina al Foglio 28 n.5 00 sub. 2
- c) Omissis
- d) Omissis.

Le donazioni sono state fatte immuni da pesi, ipoteche e diritti di terzi ed accettate dalle donatarie che si sono obbligate a prestare in favore del donante e della di lui coniuge, ██████████ nata a Sala Consilina il 2/12/1920, tutte le cure e l'assistenza di cui avrebbero potuto avere bisogno durante la loro esistenza in vita senza corresponsione di alcuna indennità.

Primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente la trascrizione:

Il **primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente la trascrizione** è costituito dall'**atto di compravendita rogato dal notaio ██████████ in data 28/12/1973 e trascritto a Salerno il 26/01/1974 al n. 3576 di Registro Generale e al n. 3229 di Registro Particolare**

Con detto atto il signor ██████████ ha acquistato il terreno sul quale sono stati poi costruiti gli immobili compresi in detto procedimento esecutivo immobiliare dai signori

██████████ ██████████

██████████

CAPITOLO VI

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al

progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/885 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

Destinazione urbanistica

Gli immobili pignorati risultano ricadere in ZONA AGRICOLA E del vigente P.R.G. del Comune di Sala Consilina; tale zona ricade inoltre nell'ambito del P.A.I. (Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico), la cui rivisitazione è stata adottata con Delibera n. 1/2011 dall'Autorità Interregionale di bacino del Fiume Sele, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dal dirigente dell'area tecnica del Comune di Sala Consilina, [REDACTED] (cfr. Allegato 2).

- In data **03/11/1976** viene rilasciata ai sigg. [REDACTED] **nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 147** (cfr. Allegato 3), che li autorizza a costruire un fabbricato rurale, formato di un piano seminterrato, di un piano terra e di un piano primo con sovrastante soffitta sul terreno al mappale 213 foglio 28.

- Fra la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina risulta inoltre una **domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, prot. 4330 ancora non perfezionata per carenza di documentazione essenziale** (cfr. Allegato 4).

Il condono edilizio è stato richiesto dal [REDACTED], all'epoca proprietario dell'edificio in cui sono allocati i due immobili compresi in detta procedura esecutiva.

Con comunicazione del 01/02/2005, viene richiesto, dal Funzionario responsabile settore urbanistica e condono edilizio all'intestatario della pratica di condono, di provvedere al deposito della documentazione integrativa, consistente nel certificato di idoneità statica/sismica o del progetto di adeguamento statico con attestazione di deposito all'Ufficio dell'ex Genio Civile e una ingiunzione di pagamento delle somme dovute, a saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, pari a Lire 1.105.727 (€ 571,06) oltre interessi legali di mora. La documentazione integrativa doveva essere depositata entro il termine perentorio del 16/02/2005 mentre gli importi ancora dovuti a saldo dovevano essere versati entro il

termine perentorio di gg. 60 dalla notifica dell'atto (notifica avvenuta il 12/03/2005). Nella succitata comunicazione si precisa che in mancanza dell'avvenuto pagamento entro il termine previsto si sarebbe proceduto alla riscossione coattiva con ulteriore aggravio di spese; non è presente però agli atti del Comune alcun procedimento in corso, così come non è ancora avvenuto il deposito della documentazione integrativa richiesta.

I certificati di agibilità non sono presenti agli atti del Comune di Sala Consilina, così come **non sono stati rinvenuti certificati di conformità degli impianti.**

Si precisa, inoltre, che **dal sopralluogo effettuato non è emersa l'esistenza di ulteriori opere abusive.**

CAPITOLO VII

indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano occupati a titolo gratuito, dal nucleo familiare del [REDACTED], genitore della debitrice, così come dichiarato dalla [REDACTED] e riportato dallo scrivente nel verbale di sopralluogo redatto e sottoscritto anche dal [REDACTED].

CAPITOLO VIII

specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- 1) Iscrizioni
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- | |
|---------------------------------------------------------------|
| 3) Difformità urbanistico-edilizie 4) Difformità Catastali |
|---------------------------------------------------------------|

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: non risultano

Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultano

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Ipoteca iscritta il 20/01/2004 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai numeri 2763 di Registro Generale e 329 di Registro Particolare a garanzia di mutuo concesso con atto del notaio [REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 02/04/2009 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/2009 al n. di registro generale 34545 e al n. di registro particolare 27562, a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Difformità urbanistico-edilizie:

Risulta ancora da perfezionare della pratica di condono edilizio presentata dal [REDACTED] [REDACTED] riguardante le difformità edilizie presenti sul fabbricato al F. 28 part. 500 rispetto alla licenza edilizia n. 147 del 03/11/1976.

Difformità Catastali:

Nessuna

Con riferimento all'art. 2 del già citato atto di compravendita del 12/01/2004 (rep. 68969, racc. 10872) del [REDACTED], si è estinto l'onere in carico all'acquirente a garanzia per l'evizione a seguito del decesso della [REDACTED] come da certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sala Consilina (cfr. All. 18-bis).

Vi è da precisare, inoltre, che nell'atto di pignoramento non sono state comprese le parti comuni condominiali, le pertinenze e le accessioni nonché le ragioni di comproprietà che competono agli immobili pignorati quali la corte comune esterna,

l'androne e la scala interna senza i quali non è possibile procedere alla fruizione effettiva degli stessi beni immobili pignorati.

CAPITOLO IX

verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

Gli immobili pignorati di cui al procedimento 28/2009 R.G.E. non ricadono su suolo demaniale.

CAPITOLO X

verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

Gli immobili pignorati non risultano gravati da livello, censo o uso civico.

CAPITOLO XI

fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso;

Non risulta costituito alcun condominio.

CAPITOLO XII

valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato

d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il **criterio della stima sintetica** per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il **metro quadrato di superficie commerciale**. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie utile (mq) per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengano in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Nelle seguenti tabelle si riportano i dati di calcolo:

1. Immobile sito in Sala Consilina alla via Tempe, 8 distinto in N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 500 sub 4 –cat. A/4 – abitazione di tipo popolare:

| Particella | Destinazione d'uso dei vani | Superficie utile (mq) | Coefficienti | Superficie commerciale (mq) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|
| 500 sub 4 | Piano secondo: abitazione | 120 | 1,0 | 120 |
| | balconi | 34,1 | 0,3 | 10 |
| 500 sub 4 | TOTALE | | | 130 |

2. Immobile sito in Sala Consilina alla via Tempe, 8 distinto in N.C.E.U. al foglio n. 28 particella n. 500 sub 2 –cat. C/2 – magazzini e locali di deposito

| Particella | Destinazione d'uso dei vani | Superficie utile (mq) | Coefficienti | Superficie commerciale (mq) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|
| 500 sub 2 | deposito | 50 | 1,0 | 50 |
| 500 sub 2 | TOTALE | | | 50 |

Per la determinazione del prezzo base di vendita del lotto, precedentemente individuato e descritto, è stata condotta un'**indagine di mercato presso operatori locali del settore immobiliare, presso tecnici locali e presso i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina** su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione e dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di edificazione che hanno fornito le seguenti quotazioni medie per metro quadrato di superficie:

- **€ 700,00 – 1.000,00** per gli immobili adibiti a civile abitazione fuori dal perimetro urbano di tipo popolare;

- € 300,00 – 600,00 per gli immobili adibiti a deposito, autorimessa, ecc..

Si è proceduto alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che ha fornito per la zona periferica del Comune di Sala Consilina le seguenti quotazioni medie (monitoraggio secondo semestre 2011):

- € 680,00 – 840,00 al mq (abitazioni civili)
- € 350,00 – 410,00 al mq (autorimesse).

Tenuto conto della qualità e dello stato d'uso delle componenti edilizie ed impiantistiche rinvenute negli immobili costituenti il lotto di vendita, della necessità di provvederne all'adeguamento impiantistico ed energetico, oltre che antisismico, anche in considerazione dell'attuale stato di sofferenza dell'economia locale, si assume un valore unitario medio per la collocazione dei beni immobili costituenti il lotto di vendita oggetto di stima pari a € 600,00 (diconsi seicento/00) al metro quadrato per l'abitazione e ad € 300,00 (diconsi trecento/00) per il locale adibito a deposito .

Il valore dei soli immobili pignorati (sub 2 e sub 4), pertanto, risulta pari ad € 93.000,00 (diconsi euro novantatremila/00).

In aggiunta al valore dei singoli immobili costituenti il lotto di vendita, va inoltre considerato **il valore delle parti comuni di pertinenza condominiale** quali l'androne, la scala interna e la corte esterna comune **(non comprese nell'atto di pignoramento)**, identificati al sub 1 dell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato come "*beni comuni non censibili*", **senza le quali non è possibile procedere alla fruizione effettiva dei beni immobili pignorati.**

Di essi, ne è stata comunque effettuata la stima assumendo un valore unitario di mercato pari ad € 600,00 (diconsi seicento/00) al metro quadrato compendiato da opportuni coefficienti riduttivi in funzione della destinazione d'uso.

| | Destinazione d'uso | Superficie utile (mq) | Coefficienti | Superficie commerciale (mq) |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Beni comuni non censibili (al 50%) | Scala e androne | 40 x 0,50 | 0,30 | 6,00 |
| | Corte esterna | 800 x 0,50 | 0,05 | 20,00 |
| | TOTALE | | | 26,00 |

Si stima, quindi, un valore dei beni comuni non censibili (scale, androne, corte esterna) - limitatamente alla quota di comproprietà del 50 % - pari ad **€ 15.600,00 (diconsi quindicimilaseicento/00) da aggiungere al valore degli immobili pignorati.**

Il più probabile valore di mercato del lotto di vendita globale comprensivo delle parti comuni è pari ad € 108.600,00 (diconsi euro centottomilaseicento/00).

Dall'importo sopra determinato vanno sottratti gli oneri per il perfezionamento della pratica di condono stimati al lordo in € 2.000,00 per spese tecniche ed € 1.000,00 per il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, comprensivi delle sanzioni e degli interessi legali maturati per l'omesso pagamento a partire dal 60° giorno dalla data di notifica del provvedimento che restano interamente in carico all'acquirente.

In sintesi, **il prezzo da assumere a base d'asta per la vendita degli immobili costituenti il lotto unico è pari a:**

- **€ 105.600,00 (diconsi euro centocinquemilaseicento/00) per il lotto composto da immobili pignorati e parti comuni (scala, androne, corte esterna);**
- **€ 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00) per il lotto composto dai soli immobili pignorati senza le parti comuni (scala, androne, corte esterna).**

CAPITOLO XIII

Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita non ricorrono casi di quote indivise da assoggettare a valutazione.

Tanto detto per incarico ricevuto.

Il Consulente tecnico d'ufficio
Ing. Domenico Macellaro



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE
DOMENICO
MACELLARO
ALBO N°
3630