

Studio Tecnico di Ingegneria
Via San Leonardo n.120 Traversa Migliaro, 84131 SALERNO
PEC: pietro.mangieri@ordingsa.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Signor Giudice Dott. Aniello Maria De Piano

Oggetto: Procedura Esecutiva n. R.G.E. 16/2019 - Relazione del C.T.U. -
promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

PREMESSO

Che il sottoscritto ing. Pietro Mangieri nato a Polla (SA) il 23/04/1972, C.F. MNG PTR 72D23 G793K con studio in Salerno alla via San Leonardo 120 Traversa Migliaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 3878, in data 14.02.2022 accettava l'incarico conferito, quale esperto estimatore della procedura in oggetto.

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti che gli sono stati posti, il sottoscritto rende la presente relazione.

1. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione risulta costituita dalla relazione notarile comprensiva dell'accertamento dell'intestazione catastale, la provenienza nel ventennio. Inoltre, vi è la presenza dell'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** dal quale si evince che il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] (SA) in data [REDACTED] in regime di **separazione dei beni** (vedi allegato n.1).

QUESITO 1)

Identificare precisamente i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

Diritto di Piena Proprietà 1/1 spettante al sig. sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED] come da nota di trascrizione estratto dalla
Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno (*vedi allegato n.2*), dei
seguenti immobili oggetto di pignoramento, individuati in catasto del comune
di SANT'ARSENIO (SA):

1. NCU foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5 Via dell'Annunziata, Piano
T-1 e 1S cat. A/3 cl.3 vani 7,5 rendita Euro 542,28;

QUESITO 2)

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al
bene pignorato;*

1. Fabbricato sito in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata distinto in
catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5;

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà
dell'immobile sito in Sant'Arsenio (SA), sopra descritto, sono di titolarità del
Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di rogito
FABRIZIO AMATO in data 15.12.1993 rep. n. 28196, trascritto presso la
conservatoria di SALERNO in data 31/12/1993 Registro Generale n. 34004 –
Registro Particolare n. 27372 (*vedi allegato n.3*).

Origine dei beni sopra descritti:

Il fabbricato sito in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata, distinto in catasto
foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5, è stato interessato dai seguenti titoli
abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 72/87 del 31/03/89 (*vedi allegato n.4*);
2. Concessione Edilizia in Variante n. 8 del 27/03/1990 (*vedi*

allegato n.5);

Inoltre è stata richiesta una Concessione Edilizia in Sanatoria, la quale è stata accolta parzialmente, ma mai ritirata, pertanto si considera archiviata.

Questo punto sarà meglio dettagliato al **QUESITO 6).**

Ai fini della messa in vendita, si ritiene sulla base delle caratteristiche e dell'ubicazione dei beni pignorati, opportuno formare **un unico lotto.**

LOTTO N.1:

Il fabbricato sito in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata, distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5;

Il fabbricato oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo, confina sul lato NORD con particelle nn. 1748 e 1750 del foglio n. 12 di proprietà PROVINCIA DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) C.F. 80000390650, a SUD con via del'Annunziata, a EST con fabbricato distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.6 di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ad OVEST con fabbricato distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.4 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

L'immobile sopra descritto, oggetto di pignoramento, ricade in zona "B – Edificata in Tutto o in Parte" del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Arsenio (SA) (*vedi allegato n.6 stralcio PRG vigente.*)

QUESITO 3)

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere

alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Come rappresentato al quesito 2), è stato individuato un unico lotto per la vendita che di seguito si descrive, sottolineando che sarà rappresentato lo stato riscontrato in sede di sopralluogo, confrontandolo con quello assentito.

LOTTO N.1

Fabbricato per civile abitazione sito in Sant'Arzenio (SA) alla via Annunziata (foglio n. n.12 particella n.1482 sub. n.5) composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, facente parte di un complesso di n.6 abitazioni a schiera.



foto n.1

Struttura portante in c.a., copertura a doppia falda in latero-cemento e tamponature in blocchi laterizio. Le finiture sono di tipo civile.

Al piano seminterrato è presente, nella parte iniziale, un ambiente destinato a garage (foto 2), un bagno e nella parte retrostante, un tinello dotato dei necessari impianti e di una stufa per il riscaldamento. (foto 3-4).

È presente, altresì, una scaletta in ferro interna, che collega il piano Seminterrato con il piano Terra rialzato (foto 5).

Studio Tecnico di Ingegneria
Via San Leonardo n.120 Traversa Migliaro, 84131 SALERNO
PEC: pietro.mangieri@ordingsa.it

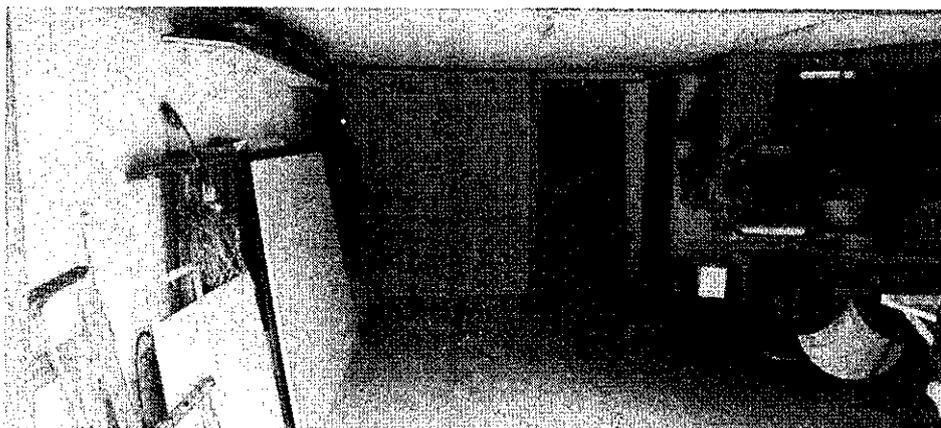


foto n.2

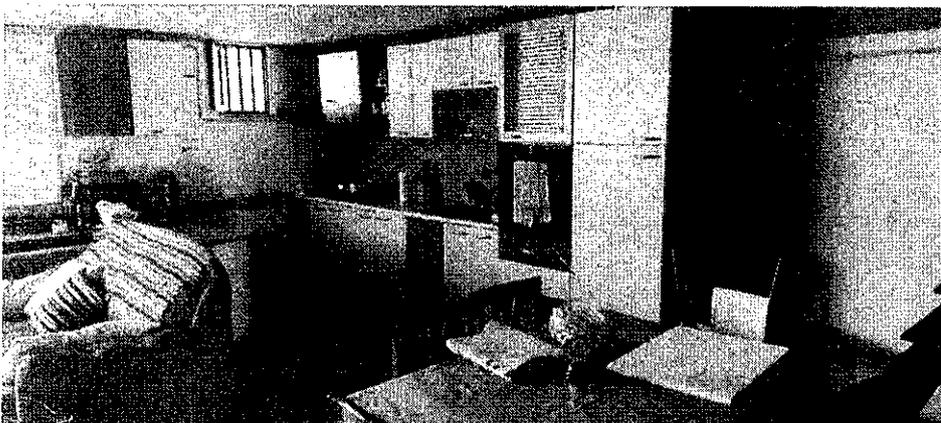


foto n.3



foto n.4

Studio Tecnico di Ingegneria
Via San Leonardo n.120 Traversa Migliaro, 84131 SALERNO
PEC: pietro.mangieri@ordingsa.it



foto n.5

Nella parte retrostante, esternamente, è presente uno spazio pavimentato e recintato ed una scaletta che porta al piano Terra rialzato (foto 6).

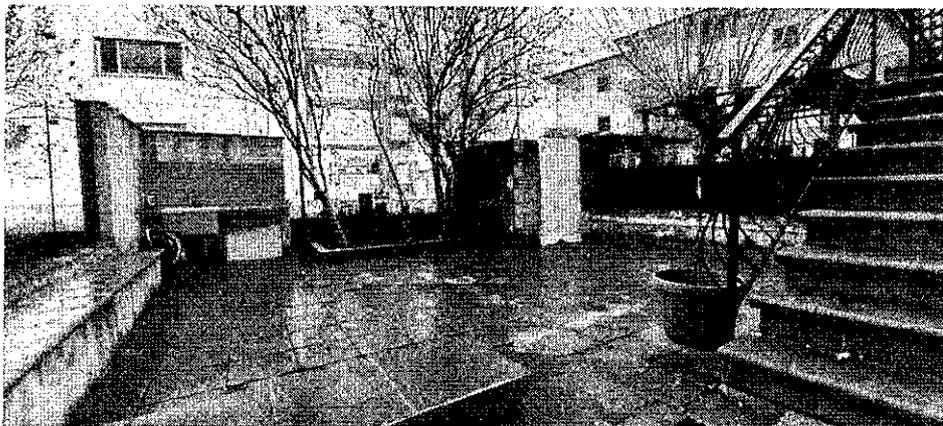


foto n.6

Al Piano Terra rialzato si accede, sia dalle scalette secondarie sopra descritte, che attraverso una scala posta sul lato strada.

All'ingresso, attraverso un corridoio/disimpegno (foto 7), si accede alla cucina (foto 8), al bagno (foto 9), ad un deposito (foto 10) ed un soggiorno (foto 11).

Studio Tecnico di Ingegneria
Via San Leonardo n.120 Traversa Migliaro, 84131 SALERNO
PEC: pietro.mangieri@ordingsa.it



foto n.7



foto n.8



foto n.9

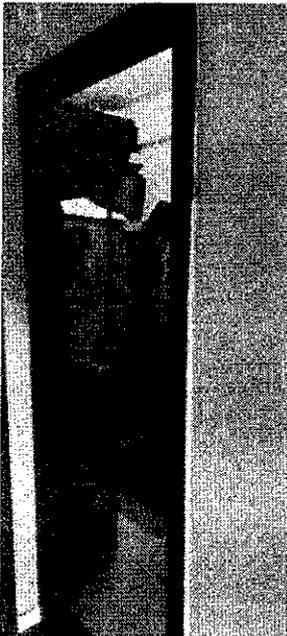


foto n.10

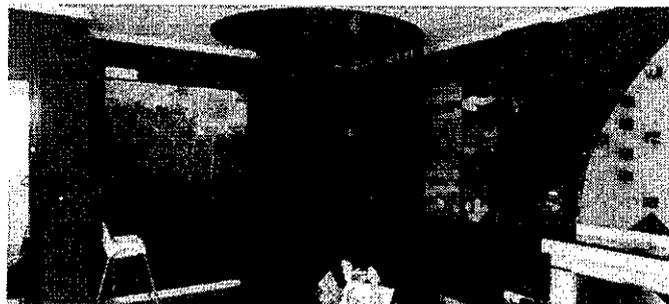


foto n.11



Al piano primo troviamo tre camere (foto 12-13-14) da letto ed un bagno (foto 15)



foto n.12



foto n.13

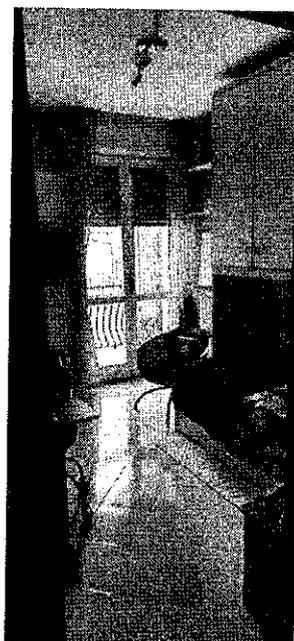


foto n.14



Foto n.13

Il fabbricato è totalmente recintato ed è dotato di due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile per l'accesso al garage.

QUESITO 4)

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

Fabbricato sito in Sant'Arzenio (SA) alla via Annunziata distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5 Piano T-1 e 1S cat. A/3 cl.3 vani 7,5 rendita Euro 542,28;

Allo stato, rispetto ai dati riportati nel pignoramento, non vi sono state variazioni in riferimento ai dati catastali.

QUESITO 5)

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO N.1

Sito in Sant'Arzenio (SA) alla via Annunziata, distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5, composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato; il piano terra (rialzato) ed il piano seminterrato sono collegati attraverso due scale esterne ed una interna, il piano terra ed il piano primo sono collegati attraverso una scala a chiocciola interna. Il fabbricato è totalmente recintato ed è dotato di due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile per l'accesso al garage.

Nella parte retrostante è dotato di uno spazio esterno pavimentato con mattonelle in cotto.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo, confina sul lato NORD con particelle nn. 1748 e 1750 del foglio n. 12 di proprietà PROVINCIA DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) C.F. 80000390650,

a SUD con via del'Annunziata, a EST con fabbricato distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.6 di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED] ad OVEST
con fabbricato distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.4 di
proprietà dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] TA

L'immobile sopra descritto, oggetto di pignoramento, ricade in zona "B –
Edificata in Tutto o in Parte" del Vigente Piano Regolatore Generale del
Comune di Sant'Arsenio (SA) *(vedi allegato n.6 stralcio PRG vigente.*

Gli immobili pignorati, presentano delle difformità urbanistiche non sanate
(vedi quanto riportato al Quesito 6);

PREZZO BASE euro € 211.350,01.

QUESITO 6)

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Il fabbricato sito in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata, distinto in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.5, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 72/87 del 31/03/89 *(vedi allegato n.4.);*
2. Concessione Edilizia in Variante n. 8 del 27/03/1990 *(vedi allegato n.5.);*
3. CILA Superbonus N. 62/2021 (nel giorno del sopralluogo, 01/03/2022, i lavori non erano iniziati);

Inoltre è stata presentata **Concessione Edilizia in Sanatoria**, con la quale si richiedeva di sanare difformità architettoniche con incremento volumetrico; tra le difformità presenti vi erano (presenti tuttoggi) opere (muretti, pavimentazione e recinzione) realizzati su suolo oggetto di esproprio da parte dell'Amministrazione Provinciale di Salerno, conclusasi con atto notarile pubblico notaio BIASE DONATA MARIA in data 25/09/2003 rep. n.21120, trascritto presso la conservatoria di SALERNO in data 13/10/2003 Registro Generale n.35200 – Registro Particolare n. 25848 (vedi allegato n.7).



parte esterna ricadente su suolo provinciale

In data 09/11/1995 il Comune di Sant'Arsenio, accoglieva la richiesta di sanatoria per i lavori effettuati in difformità alla concessione edilizia n. 72 del 31/03/1989, ma con l'eccezione che la stessa veniva approvata solo per le difformità inerenti il fabbricato (vedi allegato n.8), e come riportato nella relazione preliminare dell'UTC del 06/11/1995, vedi allegato n.9), si limitava la sanatoria nel **“Rispetto dei fili fissi e delle condizioni delle Concessioni Originarie”** oltre che all'esclusione delle opere esterne realizzate sul suolo

della Provincia di Salerno;

Si fa presente, che la concessione in sanatoria, non è stata mai rilasciata (pertanto archiviata) in quanto mai completata con le richieste di integrazioni riportate nell'accoglimento della stessa del 09/11/1995.

Dall'Analisi dei titoli edilizi rilasciati, dalle prescrizioni in esse contenute, si desumono le seguenti difformità edilizie:

1. Violazione della prescrizione riportata nella concessione edilizia n.72/87, di "costruire il fabbricato a confine della particella n. 955";
2. Diversa forma della copertura, realizzata a padiglione anziché a due falde;
3. Diversa distribuzione interna e diverso posizionamento delle scale interne, con conseguenti modifiche prospettiche;
4. Chiusura dei balconi nella parte retrostante del fabbricato;
5. Diversa forma e ubicazione della scala principale di accesso, posta sul lato strada;
6. Realizzazione sul muro di confine fronte strada, alloggiamenti per i contatori ENEL, nonché cancelli di accesso carrabili e pedonali;
7. Realizzazione di recinzione e pavimentazione esterna, nella parte posteriore del fabbricato, su suolo di proprietà della Provincia di Salerno.

La presenza di abusi edilizi, comporta una doppia possibilità:

- Immobili gravati da "abusi sanabili"
- Immobili gravati da "abusi insanabili"

Nel primo caso, immobili sanabili, è prevista la possibilità per gli aggiudicatari di procedere con la sanatoria nel termine di 120 giorni dall'atto

di trasferimento dell'immobile.

In tal caso, tuttavia, è prevista una diversa disciplina a seconda dell'anno di costruzione dell'immobile:

1. per gli immobili costruiti ante 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. **sanatoria straordinaria** (il condono edilizio regolato da leggi speciali) in presenza delle seguenti condizioni: 1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003; 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003; 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio;
2. per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. **sanatoria ordinaria**, ossia quella prevista dall'art. 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Applicabilità sanatoria straordinaria

Nel nostro caso, l'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 72/87 del 31/03/89 e successiva variante in corso d'opera n. 8 del 27/03/1990, pertanto, in ragione dei punti precedenti, nel caso in esame **non è applicabile la sanatoria straordinaria.**

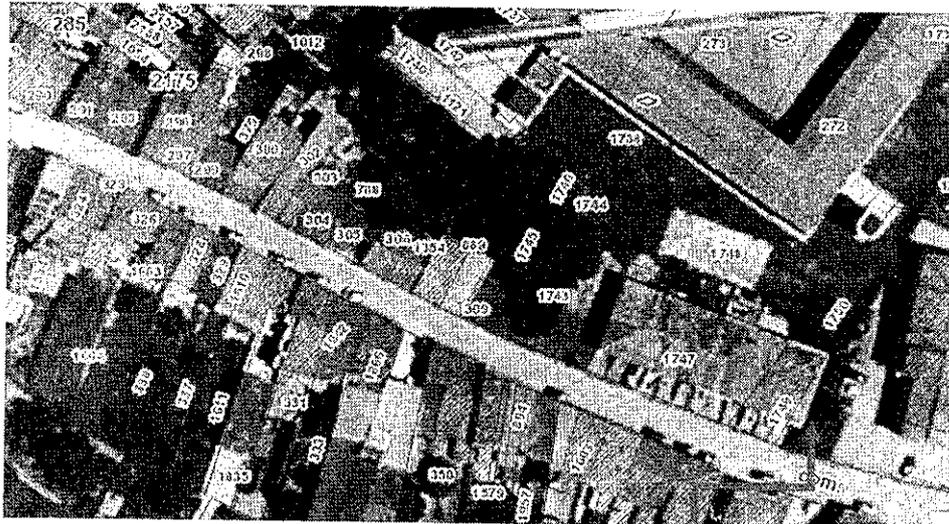
Applicabilità sanatoria ordinaria

Il fabbricato oggetto di difformità edilizia, ricade in zona classificata “**B – Edificata in Tutto o in Parte**” del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant’Arsenio (SA) (*vedi allegato n.6*).

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 1),** si rappresenta quanto segue:

La prescrizione riportata nella Concessione Edilizia n. 72/87 del 31/03/89, era riferita al fabbricato nel suo complesso originario, ovvero un corpo di fabbrica formato da n.6 alloggi a schiera appartenenti ad un unico proprietario.

Allo stato attuale, il fabbricato è stato frazionato e suddiviso in n.6 unità immobiliari indipendenti, con accesso autonomo e distinte proprietà; il mancato rispetto della prescrizione, nella situazione attuale, ricade sulla proprietà presente a confine con la particella n.955 (identificata in catasto foglio n.12 particella n.1482 sub. n.6), diversa dall’immobile oggetto di pignoramento.



Prescrizione non rispettata

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 2),** si rappresenta quanto segue:

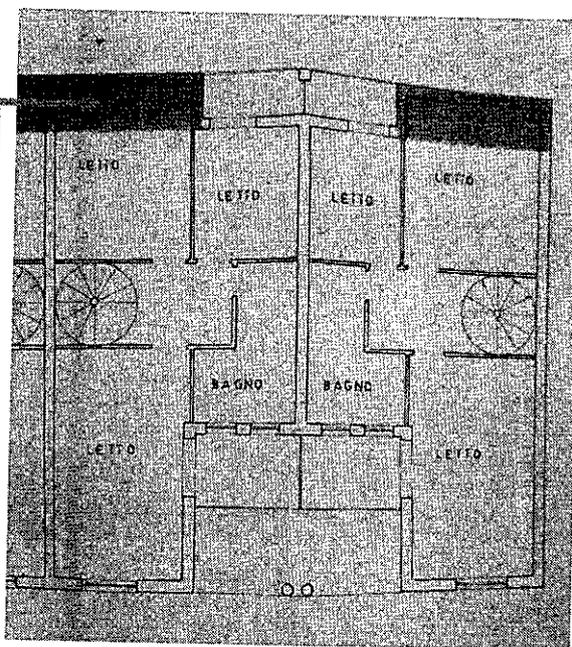
La diversa forma della copertura rientra nelle condizioni della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 e 37 del TUE., ma, interessando la stessa l'intero corpo di fabbrica che comprende le 6 abitazioni a schiera, la stessa dovrà essere presentata da tutti i proprietari appartenenti al complesso immobiliare.

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 3),** si rappresenta quanto segue:

La diversa distribuzione interna, rientra nelle condizioni della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 e 37 del TUE; per le modifiche prospettiche, seppur sanabili, potrebbe essere necessario presentare un progetto unitario, comprensivo tutte le villette a schiera facente parte del corpo di fabbrica.

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 4),** si rappresenta quanto segue:

Le caratteristiche degli abusi, al lato evidenziati con retino grigio, in base a quanto previsto all'art.10 lettera e) dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente PRG (vedi allegato n.10), sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del TUE., in quanto

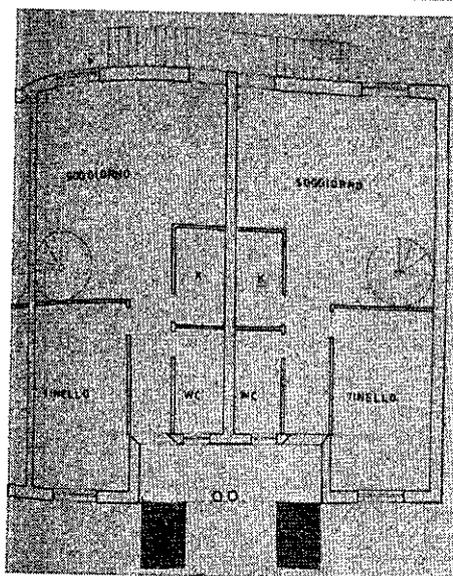
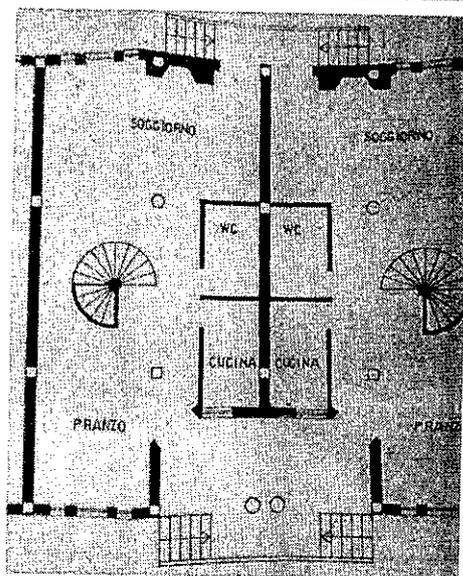
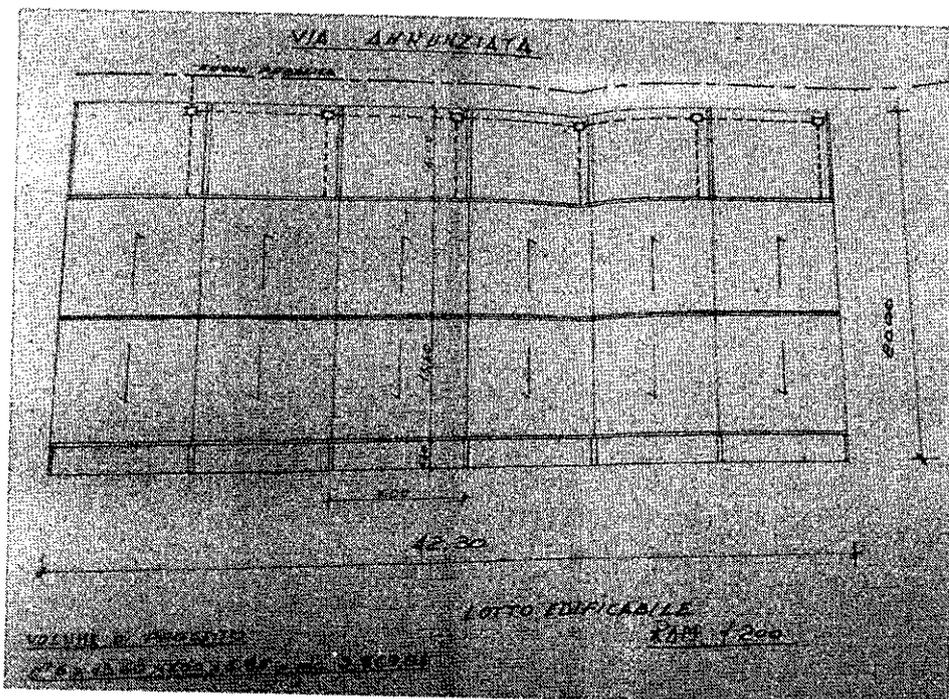


l'incremento volumetrico dovuto alla chiusura dei balconi era conforme all'atto dell'abuso, come evidenziato nell'accoglimento della concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Sant'Arsenio in data 09/11/1995, ed è conforme all'attualità, in quanto, l'art. 10 lettera e) delle Norme Tecniche allegate al PRG Comunale, recita testualmente: *"il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a secondo della particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio - con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parti del volume"* ed essendo i balconi racchiusi all'interno del perimetro dell'edificio, chiusi su tre lati e coperti, formano volume.

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 5),** si rappresenta quanto segue:

Originariamente, nella Concessione Edilizia n. 72/87 del 31/03/89, la scala principale esterna, era posizionata parallelamente al fabbricato, in corso d'opera, è stata realizzata perpendicolarmente al fabbricato.

La scala non può essere sanata in quanto non rispetta la distanza dei 6 metri dalla strada comunale, in base al regolamento edilizio vigente; c'è da dire che nemmeno nei grafici allegati alla concessione edilizia rilasciata n. 72/87, non rispettava detta distanza (allora erano 5 metri), infatti, come riportato nella tavola grafica sotto riportata, la distanza di 5 metri è misurata dal filo del fabbricato al filo stradale, non tenendo conto della scala che fuoriesce dalla sagoma del fabbricato.



Pianta autorizzata con Variante n. 8 del 27/03/1990 *Pianta Stato realizzato*

Si fa presente che, "ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali tra edifici, la nozione di costruzione deve estendersi a qualsiasi manufatto

non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera" (Consiglio di Stato, sez. IV, 02 marzo 2018, n. 1309). Conseguentemente, anche le strutture accessorie di un fabbricato vanno considerate costruzioni ai fini del computo delle distanze **se ed in quanto presentano i connotati di consistenza e stabilità** (Cons. Stato, sez. IV, sent., 4 marzo 2014, n. 1000; Cassazione civile, sez. II, 30 gennaio 2007 n.1966; T.A.R. Basilicata, 7 dicembre 2017, n. 760; Tar Basilicata, 19 settembre 2013 n. 574).

Alla luce di quanto detto, l'abuso non è sanabile; si potrebbe ripristinare la condizione autorizzata con variante n. 8/1990 ma risulta difficilmente percorribile in quanto la stessa andrebbe ad interferire con l'ingresso al garage posto al piano seminterrato.

Pertanto, l'unica soluzione è quella di demolire la scaletta esistente e posizionare una scaletta in ferro non fissa ma mobile, ad esempio dotata di rotelle.

Sull'argomento, si è espresso il Tribunale di Roma che, con la sent n. 16687 del 26 ottobre 2021, ha escluso la sussistenza di una violazione delle distanze con riferimento alla collocazione di una scala esterna in ragione delle sue caratteristiche strutturali; al contrario nel caso di specie, si trattava di una scala "mobile" poiché dotata di rotelle e, dunque, l'elemento di discrimine per escluderla dal calcolo delle distanze non era il materiale di costruzione - anche nel caso di specie si trattava di scala in ferro - bensì la

sua inidoneità a formare intercapedini in quanto, essendo mobile e non fissa, veniva accostata al muro di confine solo all'occorrenza presentando rispetto a tale muro autonomia statica e funzionale.

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 6),** si rappresenta quanto segue:

Le opere inerenti la realizzazione sul muro di confine fronte strada, degli alloggiamenti per i contatori ENEL, nonché dei cancelli di accesso carrabili e pedonali, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del TUE.

- **In riferimento agli abusi riportati al punto 7),** si rappresenta quanto segue:

E' esclusa la sanabilità delle opere esterne realizzate sulla particella n. 1748 di proprietà della Provincia di Salerno, con sconfinamento di circa 3 metri (misura da verificare con rilievo catastale mediante idonea strumentazione, stazione totale o rilievo GPS) pertanto si dovrà demolire l'attuale recinzione e ricostruirne una nuova sul terreno di proprietà.

Una soluzione alternativa potrebbe essere la cessione del suolo occupato da parte della Provincia di Salerno, mediante un atto di compravendita; detta soluzione non viene presa in considerazione dallo scrivente a causa dell'incerto consenso da parte della Provincia.

Infine, si evidenzia, che per tutte le opere non sanabili sopra descritte, non essendovi pregiudizio, a seguito della loro demolizione, sulla parte delle opere realizzate a norma di legge, non ricorrono le condizioni dell'art. 34 comma 2 del TUE.

**SPESE ED ATTIVITA' NECESSARIE PER RENDERE IL FABBRICATO
URBANISTICAMENTE CONFORME**

La spesa presuntiva per la regolarizzazione urbanistica degli abusi sanabili e la rimozione di quelli insanabili, ammonta ad €. 5.000,00, come di seguito dettagliato:

La spesa per i lavori necessari al ripristino delle condizioni autorizzate, ovvero, rettifica del confine sulla parte posteriore nonché la demolizione della esistente scaletta in c.a. e la realizzazione di una scaletta in ferro mobile, ammonta presuntivamente ad €.15.000,00.

Dall'analisi della documentazione catastale si evince che le planimetrie sono conformi rispetto all'attuale stato dei luoghi *(vedi allegato n.18)*.

QUESITO 7)

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili pignorati sono occupati dal debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] come evidenziato nel Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 27/02/2023 prot. n. 183 *(vedi allegato n.11)*.

QUESITO 8)

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

1. **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** iscritta ai RR.II. di Salerno in data 20/03/2014 - Registro Generale 10037 Registro Particolare 795 atto notarile pubblico per notar ANSALONE FILIPPO in Teggiano (SA) del 25/03/2014 rep. n. 532, mutuo per la somma di € 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque/64) ipoteca

gravante sul bene di € 154.937,07
(centocinquantaquattromilasettecentotrentasette/07), a favore della
BANCA DI ROMA S.p.A., con sede in Roma (RM), C.F.
00644990582 e contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni in
Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata al foglio n. 12 particella n.
1482 sub.2, sub.5 del NCU (*vedi allegato n.12*).

2. **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** iscritta ai RR.II. di Salerno in data 12/01/2018 - Registro Generale 1646 Registro Particolare 148 atto notarile pubblico per notar D'ALESSIO MARIA in Teggiano (SA) del 29/12/2017 rep. n. 3768/2520, mutuo per la somma di € 115.000,00 (centoquindicimila/00), durata 20 anni, ipoteca gravante sul bene di € 230.000,00 (duecentotrentamila/00), a favore della BANCA MONTE PRUNO - CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in ROSCIGNO (SA), C.F. 00269570651 e contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui
beni in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata al foglio n. 12 particella
n. 1482 sub.2, sub.5 del NCU (*vedi allegato n.13*).

3. **Verbale di Pignoramento Immobili nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato** iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15/03/2019 - Registro Generale 10684 Registro Particolare 8277 ATTO GIUDIZIARIO pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO del 18/02/2019 rep. n. 293/2019, a favore di FINO 1

SECURITISATION S.R.L., con sede in MILANO (MI), C.F. 09966400963 e contro il sig. [REDACTED] i [REDACTED] gravante sui beni in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata al foglio n. 12 particella n. 1482 sub.2, sub.5 del NCU (*vedi allegato n.2*).

4. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo** iscritta ai RR.II. di Salerno in data 02/05/2022 - Registro Generale 18579 Registro Particolare 2076 atto pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione del 29/04/2022 rep. n. 5218/10022, per la somma di € 210.964,74 (duecentodiecimilanovecentosessantaquattro/74), ipoteca gravante sul bene di € 421.929,48 (quattrocentoventunomilanovecentoventinove/48), a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in ROMA (RM), C.F. 13756881002 e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] gravante sui beni in Sant'Arsenio (SA) alla via Annunziata al foglio n. 12 particella n. 1482 sub.2, sub.5 del NCU (*vedi allegato n.14*).

QUESITO 9)

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento, fatta eccezione per la parte retrostante dell'immobile descritta nei quesiti precedenti, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10)

Verifica l'esistenza di pesi o Oneri di altro tipo.

Dalle visure storiche (*vedi allegati n.15*), e dalla certificazione (*vedi allegato n.16*), rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sant'Arsenio, sui beni oggetto di pignoramento, non si evince la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO 11)

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il Fabbricato oggetto di pignoramento, le spese ordinarie sono quelle tipiche di un'abitazione che si trova in uno stato manutentive ottimale.

QUESITO 12)

Procede alla valutazione dei beni.

La stima viene condotta col metodo del confronto sulla base di recenti transazioni note. La valutazione di seguito muove dalla posizione in cui ricade l'area e dello stato in cui versa l'immobile. Per i fabbricati, il valore unitario di riferimento è stato dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai parametri massimi della tipologia "Abitazioni civili" ed ai valori medi per la tipologia "Autorimesse", utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi del valore di riferimento; per i terreni il valore unitario è stato dedotto dai VAM (valori agricoli medi) della Regione Basilicata, in riferimento alla tipologia colturale.

I riferimenti ai fabbricati, per la determinazione della superficie commerciale, si premette la metodologia adottata per la individuazione: (dati estrapolati da "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" cap. 2 e 3 fornito dall'Agenzia del Territorio)

Cap.2) Superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un edificio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Criteri di misurazione:

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma:

- *vani principali e accessori diretti;*
- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare;*
- *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Omogeneizzazione

- ***Superficie scoperta a giardino e similare è calcolata***
 1. *al 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;

2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- ***Balconi, terrazzi e similari***

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- *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 metri quadrati 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% della superficie fino a 25mq;*
 - *nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;*

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze esclusive accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- *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;*

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in

generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Tanto premesso nel caso in esame abbiamo:

STIMA LOTTO

**Fabbricato sito in Sant'Arsenio alla via Annunziata in catasto al foglio
n.12 part. n. 1482 sub.5**

• **Superficie Commerciale SEMINTERRATO GARAGE /
DEPOSITO =**

Superficie Lorda = 95.20 mq

Superficie Commerciale = **95,20 mq**

• **Superficie Commerciale ABITAZIONE PIANO TERRA =**

Superficie Lorda = 89,90 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = $5,4\text{mq} \times 0,30 = 1,62 \text{mq}$

Superficie Commerciale = $89,90 + 1,62 = \mathbf{91,52 \text{mq}}$

• **Superficie Commerciale ABITAZIONE PIANO PRIMO =**

Superficie Lorda = 77,98 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = $(12,60\text{mq} + 4,62\text{mq}) \times 0,30 =$
5,17 mq

Superficie Commerciale = $77,98 + 5,17 = \mathbf{83,15 \text{mq}}$

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE ABITAZIONE

= $91,52 \text{mq} + 83,15 \text{mq} = 174,67 \text{mq}$

coefficienti correttivi del valore di riferimento:

Esposizione	Esterna Panoramica	1.10
Affaccio	Su strada	1.00
Luminosità	Luminoso	1.05

Vetustà	< 40 anni	1.05
Finitura	Normale	0.90
Manutenzione immobile	Ristrutturato	1.05
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Locazione	Libero	1.00
Stabile	Nella media della zona	1.00
Parcheggio	Normale	1.00
Traffico	Via silenziosa	1.05
Zona	Nella media della zona	1.00
Coefficiente correttivo		1.2635

Il valore unitario di riferimento per il garage/deposito (BOX - VALORE MASSIMO (vedi allegato n.17) è pari ad € 500,00/mq

Il valore unitario di riferimento per l'abitazione (ABITAZIONI CIVILI - VALORE MASSIMO (vedi allegato n.17) è pari ad € 750,00/mq

VALORE FABBRICATO (GARAGE + ABITAZIONE) =

$$[(95,20\text{mq} \times 500,00\text{€/mq}) + (174,67\text{mq} \times 750,00\text{€/mq})] \times 1,2635 = \text{€} 225.664,26$$

Area scoperta pertinenziale

Superficie Lorda (detratta dell'area da cedere alla Provincia di Salerno) = circa 60 mq

Superficie scoperta a giardino e similare Omogeneizzata = 10% di 60,00mq = **6,00 mq**

Superficie Commerciale = **6,00 mq**

VALORE AREA ESTERNA: (6,00mq x 750,00€/mq x 1,2635) = **€ 5.685,75**

A questo valore, si deducono € 20.000,00 per la regolarizzazione urbanistica dell'impianto.

STIMA LOTTO = € 225.664,26 + € 5.685,75 - € 20.000,00 = € 211.350,01

*Studio Tecnico di Ingegneria
Via San Leonardo n.120 Traversa Migliaro, 84131 SALERNO
PEC: pietro.mangieri@ordingsa.it*

VALORE DI STIMA LOTTO

€ 211.350.01 (diconsi euro)

DUECENTOUNDICIMILATRECENTOCINQUANTA/01

QUESITO 13)

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
pignorati per la sola quota.*

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

Allegati:

- 1. Allegato dal n.1 al n.18.come sopra richiamati;*
- 2. Verbale di sopralluogo del 01/03/2022;*
- 3. Documentazione fotografica*
- 4. Richiesta di liquidazione competenze + rimborso spese;*
- 5. Prova dell'avvenuta trasmissione della perizia al debitore ed ai creditori
precedenti;*

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

SALERNO, li 10/03/2023

IL C.T.U

(ing. Pietro Mangieri)