

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

- ◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2020**
- ◆ **CONDOMINIO BELLAVUE c/ [REDACTED]**
- ◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. **56/2020 RGE** promossa dal **Condominio BELLAVUE** - c.f. 93011200651 - nei confronti del **sig. [REDACTED]**

[REDACTED] la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, *giusta ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO* del 24 novembre 2023 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – mediante invio telematico in pari data, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

- Quesito n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
- Quesito n. 2:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
- Quesito n. 3:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
- Quesito n. 4:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
- Quesito n. 5:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
- Quesito n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
- Quesito n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
- Quesito n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*
- Quesito n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*
- Quesito n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
- Quesito n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali*



*procedimenti in corso*

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

**Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati**

**Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

### **1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 56/2020 RGE**

Unità immobiliare sita nel Comune di Vibonati (Sa) alla Contrada Irace SNC, piano terra, in CF al Fg 18 p.lla 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Superficie catastale 68mq, Rendita € 185,92.

### **2. Verifiche preliminari**

In data 11 dicembre 2023 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c..

La certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente in data 4/12/2020, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni staggiti effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali attuali e storici dei beni stessi.

### **3. Svolgimento delle operazioni peritali**

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, in data 22 marzo 2024 la scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Nicola Colucci, previo avviso alle parti, rispettivamente a mezzo Raccomandata 1 e Pec, si recava in Vibonati alla via Vecchia Stazione (già c.da Irace) presso l'immobile oggetto di pignoramento, per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*.

In tale occasione era presente il sig. [REDACTED] – avvisato a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna in data 4/3/2024 – nonché il creditore procedente “Condominio BELLAVUE” in persona dell’Amministratore p.t. [REDACTED], ma non è stato possibile accedere all’interno dell’unità immobiliare staggita in quanto il debitore ha dichiarato non essere in possesso delle chiavi. In tale circostanza il creditore procedente ha espresso la volontà di voler concedere al debitore esecutato un termine al fine di addivenire ad un accordo bonario, ad oggi non ancora formalizzato.

Successivamente, in data 7 giugno 2024, previo avviso alle parti, rispettivamente a mezzo Raccomandata 1 e Pec, si procedeva, unitamente al custode giudiziario avv. Nicola Colucci, ad un secondo accesso in Vibonati alla via Vecchia Stazione presso l’immobile pignorato; erano presenti

oltre al debitore sig. [REDACTED], il creditore procedente in persona dell'Amministratore p.t. [REDACTED], assistito dal proprio legale avv. Gerardo Bove.

Il sig. [REDACTED] consentiva l'accesso presso l'unità immobiliare da periziare.

In quella circostanza sono state eseguire tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, etc.).

Dal su citato sopralluogo è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi al bene *de quo*, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e, nel contempo, acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi riportati.

#### **4. Risposta ai Quesiti**

##### **Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento n. 1421 del 28/10/2020 e nella relativa Trascrizione n. 2 del 6/11/2020 - Reg. Gen. n. 35631, Reg. Part. n. 27658 - contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Sa) il [REDACTED] sono di piena ed intera proprietà (quota di 1/1) e riguardano l'unità immobiliare sita nel Comune di Vibonati (Sa) alla Contrada Irace SNC, piano terra, in CF al Fg 18 p.la 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Superficie catastale 68mq, Rendita € 185,92.

Il sig. [REDACTED] effettivamente è titolare della piena ed intera proprietà del su citato immobile in virtù dell'Atto di compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte da Sapri (Sa) del 24/01/2002 Rep. 34796 -Trascritto a Salerno il 22/02/2002 ai n.ri 6503/4950.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Provincia di Salerno (<https://geoportale.provincia.salerno.it/>).

Ad ogni buon fine si fa rilevare che l'intero foglio di mappa risulta traslato rispetto alla sottostante Ortofoto, per cui la sovrapposizione di tutte la p.lle catastali della zona risulta imprecisa.

Si fa rilevare altresì

- che la sagoma dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione non è riportata sulla mappa catastale;
- che la p.la 447 del Fg 18 è censita nel CT come Ente Urbano di are 1.67,
- che il fabbricato pare insistere anche sulla p.la 578 ql querceto are 4.50

(si veda Figura 1 e visura allegata: all.A4).



Figura 1 Sovrapposizione Catasto -Ortofoto (GeoPortale Provincia di Salerno)

Quesito n. 2 : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'atto di pignoramento del 28/10/2020 Rep. n. 1421 a favore del Condominio BELLAVUE sito in Vibonati alla c.da Irace n. 148 – c.f. 93011200651 - contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Sa) il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – per la piena proprietà, sull'unità immobiliare sita nel Comune di Vibonati (Sa) alla Contrada Irace SNC, Piano T, al CF Fg 18 p.la 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Superficie catastale 68 mq, Rendita € 185,92, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/11/2020 ai n.ri 35631/ 27658.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità riguardanti il bene staggito:

**Trascrizioni a favore**

- ✓ Trascrizione del 22/02/2002 n.ri 22/02/2002 ai n.ri 6503/4950 relativa all'atto di Compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte del 24/01/2002 Rep. 34796 con cui venivano venduti per la piena proprietà a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - e da [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - l'unità immobiliare posta in Vibonati ed individuata nel CF al Fg 18 n. 447 sub 15 (da cui deriva il sub 17 oggetto di pignoramento) nonché parte dell'area esterna del fabbricato limitrofa all'unità immobiliare di cui innanzi, censita nel CT al Fg 18 n.ri 580, 581 e 582 non oggetto della procedura di che trattasi. (si veda all. H)

✓ Trascrizione del 20/12/1993 n.ri 32785/26384 relativa all'atto di Compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte del 23/11/1993 Rep. 23482 con cui la società [REDACTED]

[REDACTED] – vendeva a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - ed a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - l'unità immobiliare individuata nel CF al Fg 18 n. 447 sub 15. (si veda all. I)

### **Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro**

- ✓ Trascrizione del 7/10/2004 n.ri 46292/35734 relativa al Verbale di Pignoramento a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma – c.f. 05779711000 – gravante tra gli altri immobili sul cespote riportato nel CF del Comune di Vibonati al Fg 18 n. 447 sub 15 (da cui deriva il sub 17). (si veda all. L)
- ✓ Iscrizione del 14/06/2006 n.ri 32839/9442 relativa all'Ipoteca legale derivante da Ipoteca per debito di Imposta a favore di S.E.M. S.P.A. con sede in Potenza – c.f. 00105190763 - gravante tra gli altri immobili sul cespote riportato nel CF del Comune di Vibonati al Fg 18 n. 447 sub 15 (da cui deriva il sub 17), con Annotazione per CANCELLAZIONE TOTALE del 30/01/2013 ai n.ri 4460/376. (si veda all. M)

### **Formazione lotti**

#### **LOTTO UNICO.**

##### **Confini**

L'unità immobiliare staggita confina nel suo insieme a sud-est con la p.la 580 del Fg 18, da cui si accede, e continuando in senso orario, con l'unità immobiliare dello stesso fabbricato individuata col sub 18, con terrapieno per tre lati e con p.la 581 sempre del Fg 18.

**Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione**

##### **materiale di ciascun lotto**

L'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale, di maggiore consistenza, ubicato in agro di Vibonati alla via Vecchia Stazione (già c.da Irace) alle spalle della vecchia Stazione Ferroviaria (si veda Ortofoto – Figura 2 – fonte Google maps).

Detto fabbricato nel suo insieme si sviluppa per cinque piani fuori terra oltre il piano seminterrato ove è ubicata l'unità immobiliare staggita (si vedano Figure 3 e 4 - fonte Google Street View) ed è raggiungibile dalla strada che porta alla vecchia Stazione Ferroviaria e che a sua volta si innesta, a circa 350 m, sulla Strada provinciale SP 210.



Figura 2 Ortofoto con individuazione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita



Figura 3 Vista esterna del fabbricato dalla strada pubblica



Figura 4 Vista esterna – Particolare ingresso unità immobiliare civ. 15 dall'strada privata (p.la 580)

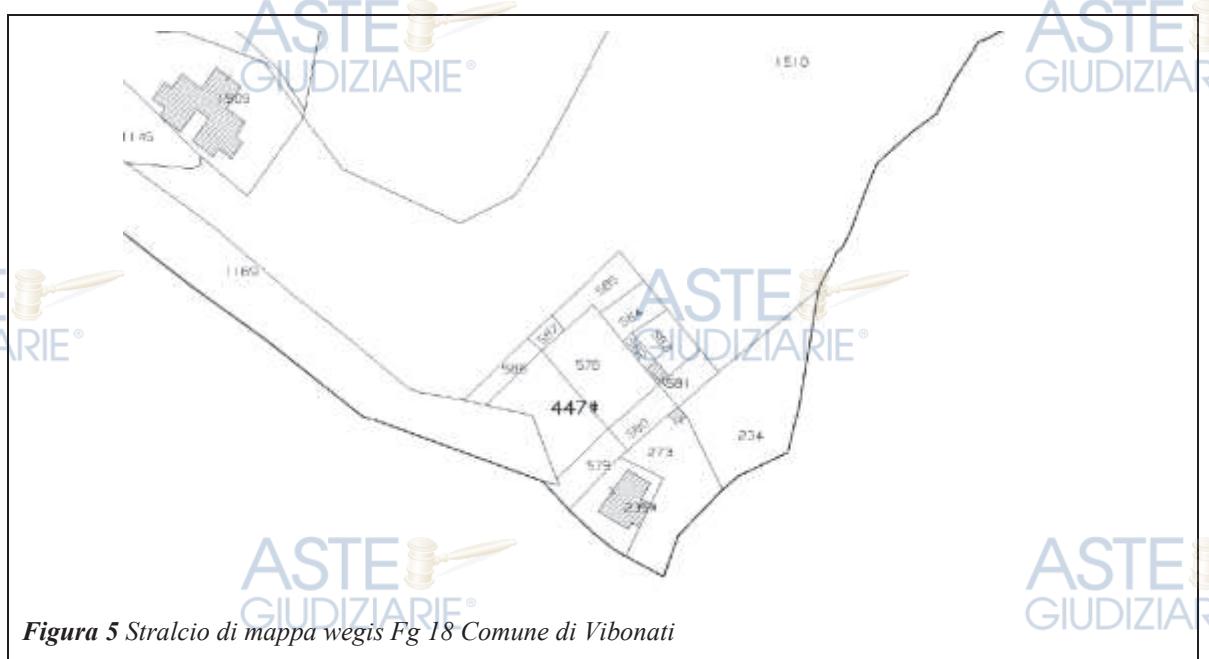
La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete distributiva dell'energia, fognatura, etc.) e nelle sue immediate vicinanze sono presenti altri fabbricati a destinazione sempre residenziale.

Alla luce di quanto innanzi si può affermare che l'immobile risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per la zona ove è ubicato, ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è a tetto, la tompagnatura è in muratura. Esternamente detto fabbricato è completato con solo intonaco.

L'unità immobiliare *de qua*, alla quale è stato attribuito il numero civico 15, ha accesso da una strada privata costituita dalla p.la 580, intestata al debitore, nonché dalla p.la 579 intestata ad altri.

Si precisa che con atto di compravendita del 29/11/1993 per notar Raffaele Pugliese la Corte da Sapri, Rep. n. 23482, Trascrizione del 20/12/1993 n.ri 32785/26384, già individuato tra le "formalità a favore" dell'esecutato (si veda in risposta al Quesito n. 2) la p.la 580 veniva "destinata a strada privata per l'accesso all'immobile comprendente il locale trasferito (sub 15 originario) e relative pertinenze nonché l'accesso alla residua proprietà della società venditrice..." ( si veda nota di trascrizione allegata – all. I).



Si fa rilevare nuovamente che la sagoma dell'intero fabbricato non è riportata sulla mappa catastale (si veda Figura 5).

L'unità immobiliare staggita ha destinazione residenziale e deriva dal frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare di maggiore consistenza (sub 15) adibita a deposito.

Detta unità immobiliare è composta nel suo insieme da un primo locale, da cui si accede, adibito a soggiorno con angolo cottura, da un bagno, con accesso diretto dal locale di cui innanzi, e da due locali adibiti a camere, accessibili tramite un piccolo disimpegno/corridoio, ed un ripostiglio ricavato nell'ambito di una delle camere su citate.

Entrambe le camere, essendo completamente interrate, sono prive di aperture verso l'esterno, mentre sono presenti delle vetrate fisse tra i vari ambienti (si vedano Foto n.ri 9 e 10); tanto il vano soggiorno – cucina, che il bagno sono dotati di finestre, per cui l'aerazione dell'intero appartamento avviene tramite dette aperture, oltre che dalla porta d'ingresso.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre quella dell'angolo cottura e quelle del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi delle due finestre sono in alluminio preverniciato con doppi vetri, completati con persiane sempre in alluminio preverniciato; la porta di ingresso è sempre in alluminio preverniciato e completata con vetri retinati; le porte interne sono in legno tamburato, alcune con vetro satinato, altre cieche.

È presente l'impianto idrico- sanitario, nonché l'impianto elettrico in tutti gli ambienti; da una stima a vista, l'impianto elettrico può essere ritenuto in discreto stato di manutenzione e conforme agli adempimenti di legge riferiti all'epoca della sua realizzazione.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 1 Vista esterna unità immobiliare



Foto 2 Particolare ingresso civ. 15



Foto 3 Particolare ingresso



Foto 4 Vista angolo cottura



Foto 5 Vista soggiorno



Foto 6 Particolare ingresso bagno



Foto 7 Particolare bagno



Foto 8 Bagno

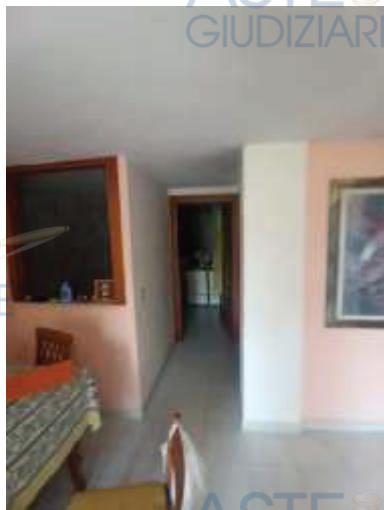


Foto 9 Locale soggiorno –  
disimpegno



Foto 10 Camera 1



Foto 11 Disimpegno - Corridoio

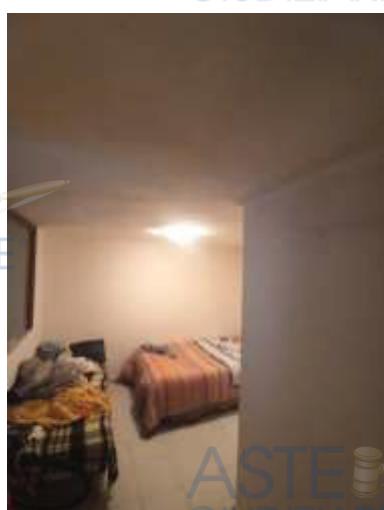


Foto 12 Camera 2



Foto 13 Ripostiglio



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

Come si rileva dalle foto sono presenti tracce di condensa sulle pareti e sui soffitti, nonché si rilevano problemi di umidità da risalita.

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.

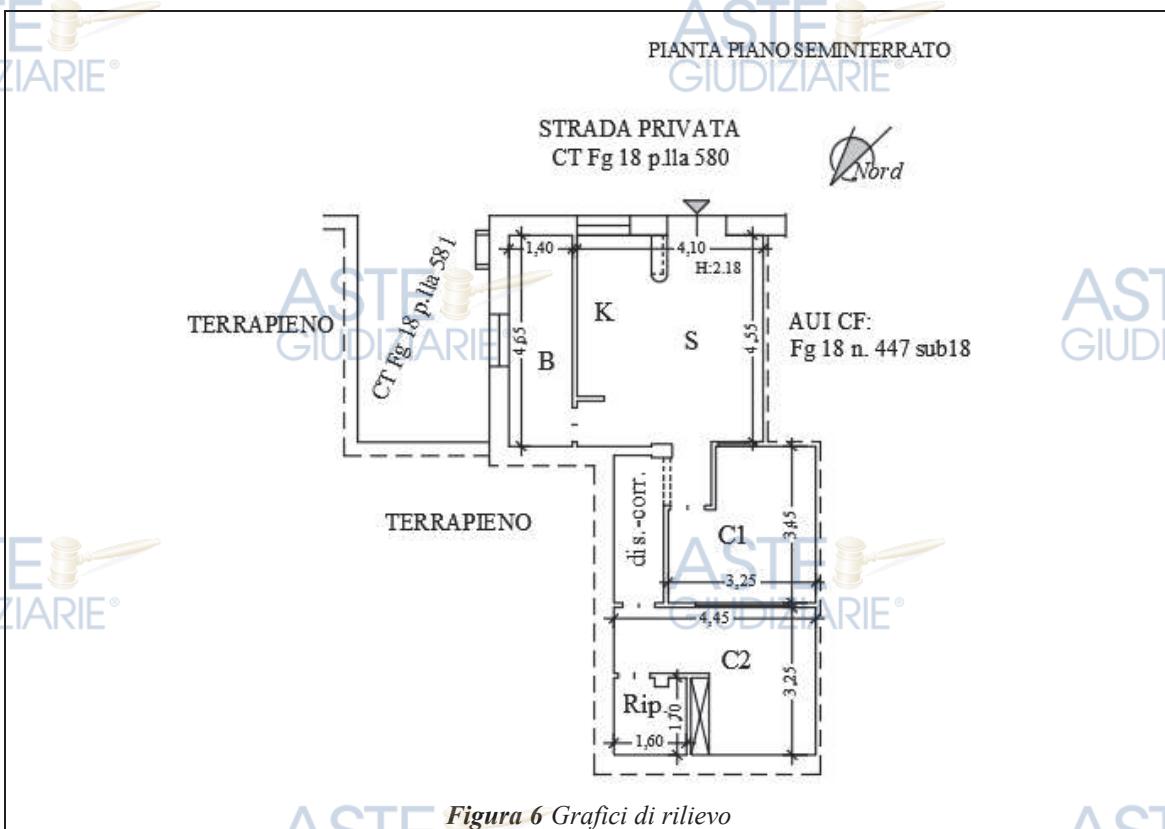


Figura 6 Grafici di rilievo

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) ma, come meglio sarà specificato in risposta al Quesito n. 6, non è necessario.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai vari impianti tecnologici, ma essendo il cambio di destinazione d'uso attuato antecedentemente al 2008 (Variazione catastale del 01/06/2006 Pratica n. SA0185873) l'assenza dei certificati è sanabile con una dichiarazione di rispondenza degli stessi, sottoscritta da un tecnico abilitato, dopo aver effettuato una serie di prove e verifiche obbligatorie, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. L'onorario per il rilascio di detta certificazione di legge da parte un professionista abilitato può attestarsi intorno a **€ 500,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

La **superficie complessiva** (Sc) dell'unità immobiliare è pari a **mq 54,02** e coincide con la superficie utile interna (Su) misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre - come meglio specificato nella tabella che segue.

Piano	Destinazione	Su /mq]	Snr /mq]
Semint.	S-K	18,83	-
	C1	9,74	-
	C2	11,36	-
	R	2,66	-
	B	6,51	-
	DIS.-CORR	4,92	-
in uno		54,02	-
<b>Sc = Su =</b>			<b>mq 54,02</b>

Tabella 1

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a **ml 2,18**.

La **superficie commerciale** (*londa*), arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è data dalla superficie dei "vani principali e degli accessori diretti"

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei "vani principali ed accessori diretti" va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sul [mq]</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. omogeneizzata [mq]</b>
P. Semint.	ABITAZIONE=DEPOSITO	68	100%	68
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 68</b>

**Tabella 2**

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici e fotografici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

#### **Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

L'unità immobiliare staggita è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati come segue:

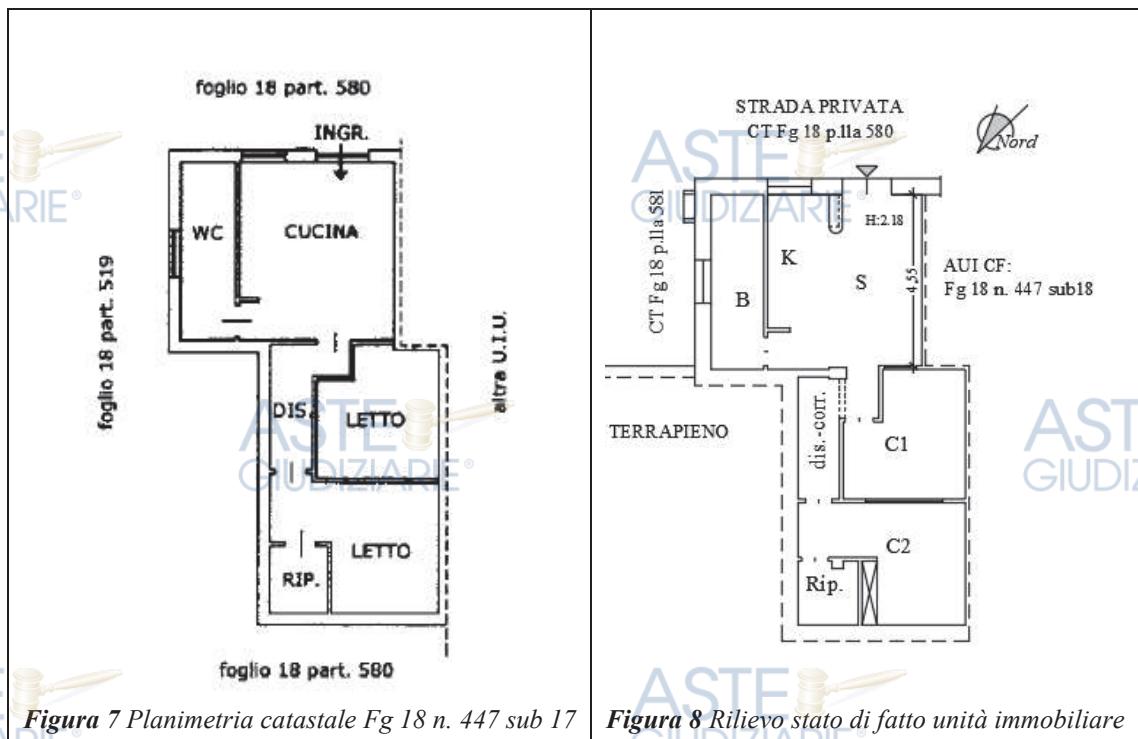
- ✓ Fg 18 part. 477 sub17 categ. A/2 cl 3 vani 4 mq 68, contrada Irace snc, piano T

Come già relazionato in precedenza (*si veda* RELAZIONE PRELIMINARE depositata negli atti di causa in data 28/2/2024) l'unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria individuata al Fg 18 n. 447 sub 15 - categ. C/2 cl 3 cons. 99 mq Rendita € 66,47 – giusta VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. SA0185873, in atti dal 01/06/2006, DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14390.1/2006).

Dall'esame della planimetria catastale n.T46349, acquisita dalla scrivente in data 11/12/2023 e relativa all'unità immobiliare staggita individuata col sub 17, è stato rilevato un problema di abbinamento con l'identificativo catastale riportato sulla stessa, ovvero è stato indicato da parte del Tecnico di parte che ha presentato la variazione catastale - prot. n. SA0185873 del 01/06/2006 - un numero di subalterno sbagliato (sub 16) per un mero errore di digitazione nella compilazione della pratica DOCFA - ma a tutti gli effetti la consistenza dell'UI riportata sulla su citata scheda planimetrica corrisponde a quella del sub 17 oggetto della procedura in questione.

Infatti l'UI individuata col **sub 17** ha una consistenza di 4 vani, una superf. catast. pari a 68 mq ed è costituita da n. 3 vani principali + n. 3 accessori diretti (n.1 bagno + n. 2 corridoi, ripostigli, etc.).

La planimetria catastale dell'1/6/2006 relativa all'unità individuata al Fg 18 n. 477 sub 17 è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla categoria, classamento, consistenza e destinazione d'uso e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria, ma per regolarizzare la situazione catastale innanzi descritta, relativa all'errata indicazione del subalterno sulla scheda planimetrica di cui innanzi, è necessario, presentare una pratica Docfa presso l'AGEDP-SA per registrare la nuova scheda con l'identificativo corretto e il costo presunto per svolgere tale attività (spese ed onorario) è pari a **€ 500,00** oltre oneri fiscali.



Confronto tra planimetria catastale e pianta di rilievo dell'unità immobiliare

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa e nella relativa trascrizione, mentre con l'atto di Compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte del 24/01/2002 Rep. 34796 veniva trasferita al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare individuata nel CF del Comune di Vibonati al Fg 18 n. 447 sub 15 da cui deriva il sub 17 oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Lotto Unico**

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Vibonati (Sa) alla via Vecchia Stazione (già c.da Irace).

L'unità immobiliare staggita è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati come segue: Fg 18 n. 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Sup. catastale 68mq, R € 185,92 e confina nel suo insieme a sud-est con la p.lla 580 del Fg 18, da cui si accede, e continuando in

senso orario, con l'unità immobiliare dello stesso fabbricato individuata col sub 18, con terrapieno per tre lati e con la p.la 581 sempre del Fg 18.

La stessa ha destinazione residenziale e deriva dal frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare di maggiore consistenza (Fg 18 n. 447 sub 15) adibita a deposito.

Non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo per il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, ma è stata solo presentata la Variazione catastale in data 01/06/2006 - Pratica n. SA0185873.

Detta unità immobiliare è composta nel suo insieme da un primo locale, da cui si accede, adibito a soggiorno con angolo cottura, da un bagno, con accesso diretto dal locale di cui innanzi, e da due locali adibiti a camere, accessibili tramite un piccolo disimpegno/corridoio, ed un ripostiglio ricavato nell'ambito di una delle camere su citate.

Il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione non è sanabile sia dal punto di vista igienico sanitario che da quello urbanistico ed edilizio.

Il frazionamento del deposito originario (sub 15) e la realizzazione delle divisioni interne sono sanabili tramite SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

L'unità immobiliare non è dotata di agibilità, né di attestato di prestazione energetica (APE).

**PREZZO BASE € 25.700,00**

*Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Al fine di verificare la regolarità dell'immobile oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vibonati, previo richiesta di accesso agli atti, trasmessa ammezzo Pec l'11/12/2023 ed acquisita al protocollo dell'Ente col n. 12198 in data 12/12/2023.

A seguito di detta richiesta è stato possibile appurare quanto segue.

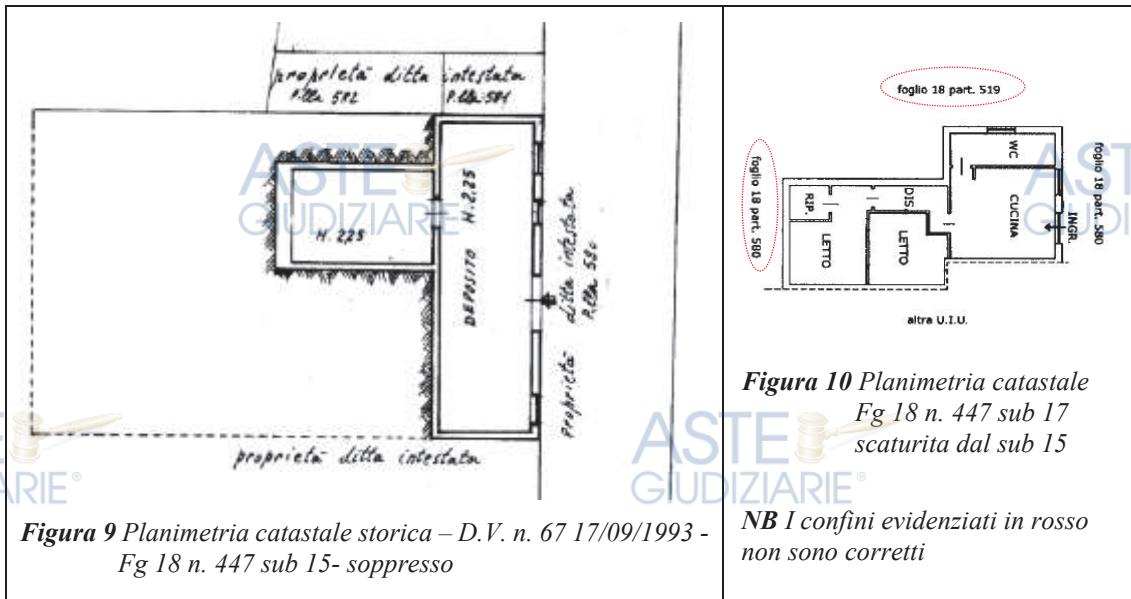
Come dichiarato ed attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vibonati con nota del 19/1/2024 – prot. 655, trasmessa alla scrivente a mezzo PEC in pari data, ***“non è stato possibile reperire la documentazione cartacea depositata, visti i vari trasferimenti dell'archivio che si sono susseguiti nel tempo”*** (si veda all. D1.).

Alla luce di quanto innanzi non è possibile effettuare verifiche tramite confronti con pratiche edilizie relative tanto all'intero fabbricato che alla singola unità immobiliare e l'unica documentazione ufficiale a cui è possibile fare riferimento per ricostruire la storia degli immobili è quella catastale.

In base alla documentazione disponibile è stato accertato quanto segue:

1. il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione (Fg 18 p.la 447) ricade in zona E agricola del PRG vigente nel Comune di Vibonati (si veda all. E);

2. il fabbricato è stato dichiarato in catasto col Tipo Mappale n. 40 del 14/01/1983 Pratica n. SA0032514 in atti dal 03/02/2004, per cui si ritiene di poter affermare che l'epoca di costruzione di detto immobile è successiva al 1/9/1967;
3. l'unità immobiliare "sub 15", da cui scaturisce quella oggetto di pignoramento, è stata dichiarata con Denuncia di Variazione n. 67 del 17/09/1993 con la categoria catastale "C/2 - deposito" (si veda scheda planimetrica n. T426458 acquisita dalla scrivente in data 29/11/2023 e Visura storica - all. A7 e all. A3);
4. successivamente all'acquisto da parte del sig. [REDACTED] - giusta atto di Compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte del 24/01/2002 Rep. 34796 - è stata presentata la Variazione catastale in data 01/06/2006 - Pratica n. SA0185873 - con la quale è stato dichiarato il fractionamento dell'unità immobiliare originaria (sub 15 - censita come deposito) in due unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso in abitazioni di tipo civile, con indicazione della "data di ultimazione dei lavori: 12/01/2006".



Come dichiarato ed attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vibonati con nota del 29/01/2024 – prot. 876, trasmessa alla scrivente a mezzo Pec in pari data, **"dai registri delle pratiche edilizie del Comune di Vibonati non sono presenti pratiche depositate a nome di [REDACTED] dal 2002 ad oggi"** (si veda all. D2) per cui si può affermare che non esistono titoli autorizzativi o pratiche di condono edilizio relativi al su citato fractionamento e cambio di destinazione d'uso attuato e dichiarato in catasto nell'anno 2006, per cui tale intervento edilizio è da considerare abusivo.

Il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione non è sanabile sia dal punto di vista igienico sanitario che da quello urbanistico ed edilizio.

Per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari l'unità immobiliare non rispetta quelli minimi richiesti dalla normativa vigente per essere utilizzata come abitazione, in particolare:

✓ l'altezza dell'intera unità immobiliare, pari a m 2,18 è inferiore a quella minima prevista dalla norma *pari a 2,70 m, fino al limite massimo di 2,40*;

- ✓ l'intera unità immobiliare non ha adeguata illuminazione ed aerazione naturale, in quanto soltanto il LOCALE 1, adibito a soggiorno-cucina, è dotato di finestra apribile, oltre al bagno.

Inoltre detto cambio di destinazione d'uso, determinando un aumento di superficie utile e volume e ricadendo il fabbricato in zona "E agricola" del Prg vigente (*si veda all. E*) non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia.

Il fractionamento del deposito originario (sub 15) e la realizzazione delle divisioni interne sono sanabili tramite la SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi presunti per la sanatoria edilizia possono essere così riassunti:

1. Oblazione ai sensi dell'art. 36 bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i.	€ 1.100,00 *
2. Oneri professionali per SCIA in sanatoria per fractionamento ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001 s.m.i.	€ 1.200,00 incluso oneri fiscali
3. Oneri professionali e spese per variazione catastale da abitazione (categ. A/2) a deposito (categ. C/2)	€ 500,00 incluso oneri fiscali

\**Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento*

Si precisa che detti interventi abusivi (fractionamento e cambio di destinazione d'uso) risultando ultimati in data successiva al 31/3/2003 e le ragioni del credito per il quale è stato eseguito il pignoramento (Decreto ingiuntivo n. 70/08; Decreto ingiuntivo n. 23/2019 e Decreto ingiuntivo n. 290/2019) risalgono ad un'epoca successiva alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 co. 5° del DPR 380/2001 e 40 co. 6° della L. 47/85, ovvero non è possibile presentare da parte dell'aggiudicatario istanza di condono nei 120gg successivi alla vendita.

Dunque l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ma la sua destinazione non può essere considerata ad uso "abitazione", ma ad uso "deposito".

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del 29/01/2024 – prot. 876, trasmesso alla scrivente a mezzo Pec in pari data e relativo al mappale su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita. (*si veda all. E*).

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è libero.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso l'AdE di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare - oltre alla Trascrizione relativa al pignoramento originante la presente procedura espropriativa, risulta: NESSUNA
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'unità immobiliare pignorata.
- c) L'unità immobiliare staggita non è soggetta a vincolo storico-artistici.
- d) L'unità immobiliare staggita fa parte di un condominio.
- e) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari non risultano atti impositivi di servitù.

Per quanto riguarda "oneri e vincoli gravanti sul bene"

✓ *resteranno a carico dell'acquirente: NESSUNO*

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

1) *Iscrizioni: NESSUNO*

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi sull'unità staggita (sub 17): NESSUNO*

Si evidenzia

✓ che è presente nel fascicolo di causa l'Istanza diretta alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro presentata in data 01/09/2022 dall'avv. Gerardo Bove, in qualità di difensore del creditore precedente, per conoscere se è in essere presso detto Tribunale il Pignoramento effettuato da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno - sez. Sapri, del 16/9/2004 Rep. n.135, Trascritto presso AdE Uff. Prov. di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7/10/2004 ai n.ri 46292/35734 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.- Roma- cf 05779711000 – per € 19.857,40, gravante tra gli altri immobili anche sull'UI posta in Vibonati riportata nel CF al Fg 18 n. 447 sub 15 successivamente soppressa in virtù di variazione catastale e da cui è derivata l'unità immobiliare (sub17) oggetto della procedura *de qua*;

✓ che non è presente alcun riscontro a tale istanza.

3) *Diffidate urbanistico-edilizie: come determinate in risposta al "Quesito n. 6" con precisazione che i relativi costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.*

4) *Diffidate catastali: come determinate in risposta al "Quesito n. 4" con precisazione che i relativi costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.*

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non esistono pesi od oneri sul bene pignorato.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 150,60
- 2) Eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: NESSUNA
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- ✓ Spese generali 1/7/2023-30/6/2024: € 3.734,02/2 = € 1.867,01
- ✓ Spese straordinarie 1/5/2022 – 30/6/2023: € 250/2 = € 125
- ✓ Spese straordinarie anni 2022-2023: € 6.154,77/2 = 3.077,39

Detti importi sono stati desunti S. E. & O. dagli atti contabili del Condominio Bellavue dal 1/7/2023 al 30/6/2024, forniti dall'Amministratore De Stefano Santi.

Si precisa che il frazionamento del “sub 15” attuato nel 2006 pare non sia stato comunicato al Condominio e le Tabelle millesimali non sono aggiornate alla nuova situazione, ovvero attualmente l'intera proprietà del sig. █ (sub 17 + sub 18 entrambi derivati dall'originario sub 15) è rappresentata da 58,100 millesimi, come desunto dagli atti contabili su citati, per cui le spese su citate, non avendo tutti gli elementi per procedere ad una ripartizione analitica, a in maniera speditiva vengono considerate gravanti sull'unità immobiliare staggita per una quota pari al 50% . (si veda all. O)

- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NESSUNO (si veda ispezione ipotecaria n. T73400 del 14/09/2024 - all.N)

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Preliminarmente si precisa

- che il bene staggito è da considerare ad “uso deposito”;
- che lo stesso fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale.

Per quanto detto innanzi si considera l'unità immobiliare oggetto di stima come “locale accessorio” a quelle con destinazione residenziale, alla stregua di cantine, legnaie etc., per cui si farà riferimento a prezzi relativi ad immobili con destinazione residenziale ed i valori ricavati andranno adeguati applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari al 35% ritenuto congruo per la destinazione di “locale accessorio” e le sue rifiniture.

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare staggita si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili con destinazione residenziale aventi caratteristiche simili a quelle presenti nel fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente stima, attraverso la consultazione di borsini di immobiliari online operanti nella zona (Immobiliare.it, Wikicasa; Borsino Immobiliare.it), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e di Tecnici locali.

#### A. Borsini Immobiliari

- Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Vibonati.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di agosto 2024 è pari a €/mq 1.434 con un aumento del 13,18% rispetto ad Agosto 2023

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Vibonati

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Vibonati, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.434 al metro quadro, con un aumento del 13,18% rispetto a Agosto 2023 (1.267 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vibonati ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2024, con un valore di € 1.476 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.128 al metro quadro.

fonte: immobiliare.it

Figura 11

2. Il borsino di Wikicasa fornisce il prezzo medio degli immobili residenziali nel Comune di Vibonati riferiti al mese di Agosto 2024 pari a €/mq 1.473 rilevando un aumento del 15% rispetto al mese di Agosto 2023

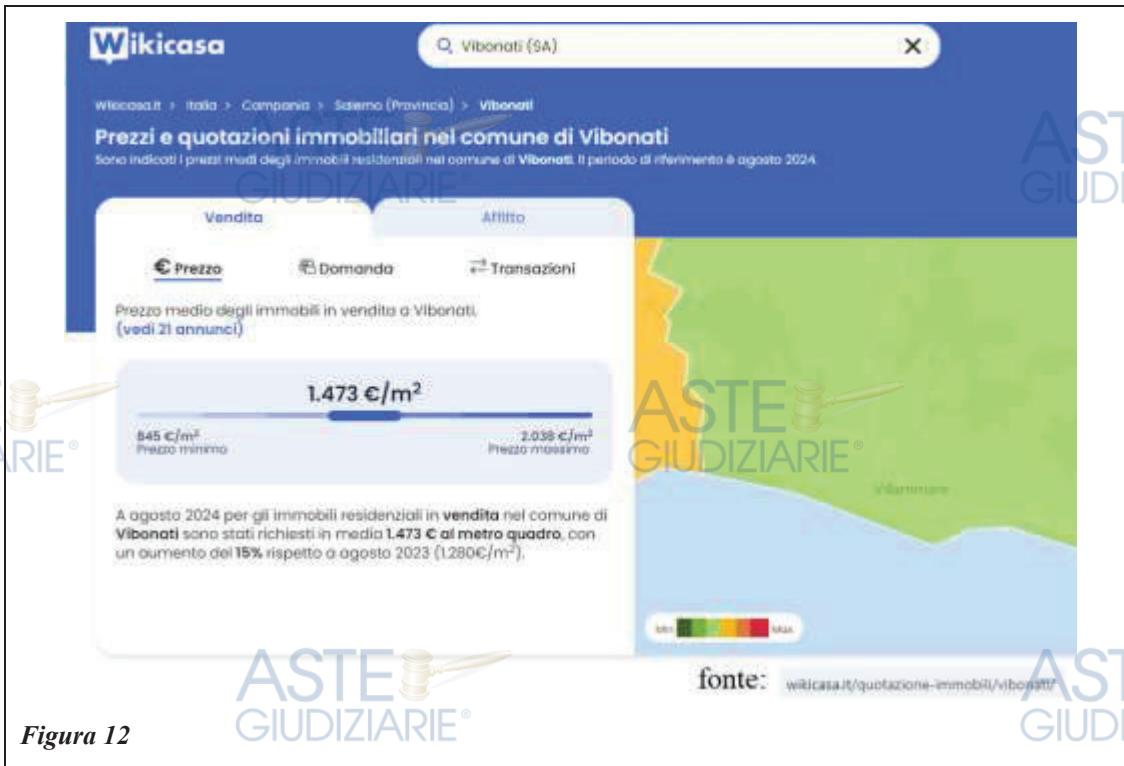


Figura 12

3. Le quotazioni tratte da Borsino immobiliare.it riferite ad abitazioni poste in stabili di fascia media in Vibonati indicano un valore medio pari a €/mq 909

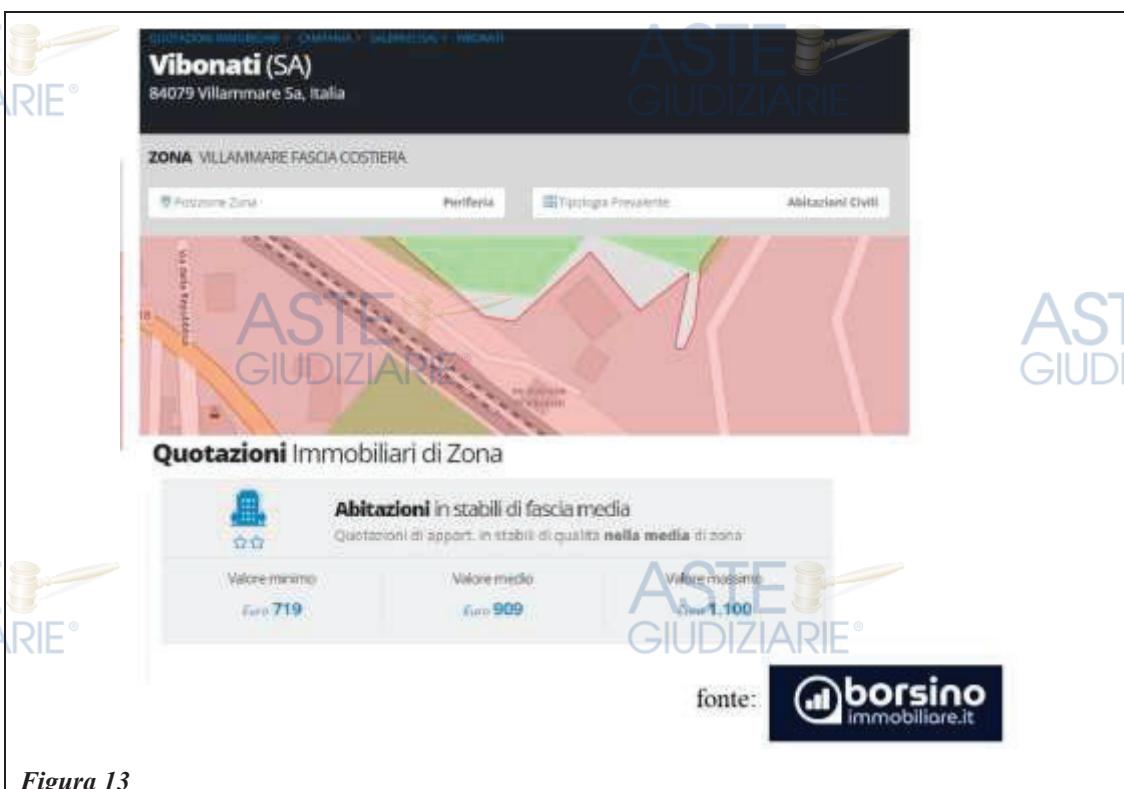


Figura 13

Comune Vibonati Zona Suburbana/Villammare – Fascia costiera (E1) riferito al 2° semestre 2023 (*si veda all. R*)

Abitazione di tipo civile- Stato conservativo normale:

- *Valore min 900 €/mq*
- *Valore max 1.300 €/mq*

Ai fini della presente stima si considera la media dei valori innanzi riportati:

$$(\text{€/mq } 900 + \text{€/mq } 1.300) / 2 = \text{€/mq } 1.100$$

Considerato

- che detto valore è riferito al 2° semestre 2023;
- che secondo Immobiliare.it c'è stato un aumento dei prezzi di vendita pari al 13,18% rispetto ad Agosto 2023,
- che secondo Wikicasa è stato rilevato un aumento dei prezzi di vendita del 15% rispetto al mese di Agosto 2023

si ritiene opportuno aggiornare il valore tratto dall'OMI al mese di Agosto 2024 incrementando detto valore di una percentuale pari alla media degli aumenti innanzi riportati:

$$(13,18\% + 15\%) = 14,09\% \text{ in ct } 14\%$$

Per cui si ha:  $\text{€/mq } 1.100 + 14\% = \text{€/mq } 1.254$

Ovviamente tutti i dati innanzi ricavati sono riferiti ad immobili residenziali con stato conservativo normale, allora si ritiene opportuno fare la media dei valori ricavati dai borsini immobiliari online (p.to A) e di quello ricavato dall'OMI (p.to B) aggiornato al mese di Agosto 2024, per poi applicare il coefficiente di omogeneizzazione pari al 35% per rapportare detto valore unitario alla sua destinazione (deposito = locale accessorio)

$$(\text{€/mq } 1.434 + \text{€/mq } 1.473 + \text{€/mq } 909 + \text{€/mq } 1.254) / 4 = \text{€/mq } 1.267,50 \text{ in ct } \text{€/mq } 1.270$$

$$\text{€/mq } 1270 * 35\% = \text{€/mq } 444,50 \text{ in ct } \text{€/mq } 450$$

### C. Tecnic locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili con caratteristiche simili al bene staggito, posti nel Comune di Vibonati:

- Deposito: Valore medio 500 €/mq

Dunque la media dei valori innanzi ricavati (p.ti A+B e p.to C) rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Vibonati in via Vecchia Stazione, ovvero

$$(\text{€/mq } 450 + \text{€/mq } 500) / 2 = \text{€/mq } 475$$

La **superficie commerciale** è pari a **mq 68**, come determinata in risposta al *Quesito n. 3*.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare, per cui:

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Vibonati.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti:

a) Oneri professionali e spese per variazione catastale per correzione identificativo catastale su scheda planimetrica	€ 500,00	(si veda <u>Quesito n. 4</u> )
b) Dichiarazione di rispondenza impianti	€ 500,00	(si veda <u>Quesito n. 3</u> )
c) Oblazione ai sensi dell'art. 36bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i.	€ 1.100,00	(si veda <u>Quesito n. 6</u> )
d) Oneri professionali per SCIA in sanatoria per frazionamento ai sensi dell'art. 36bis DPR 380/2001 s.m.i.	€ 1.200,00	(si veda <u>Quesito n. 6</u> )
e) Oneri professionali e spese per variazione catastale da abitazione (categ. A/2) a deposito (categ. C/2)	€ 500,00	(si veda <u>Quesito n. 6</u> )
	in uno	€ 3.800,00

Per cui il valore di mercato del Lotto costituito dall'unità immobiliare di cui al Fg 18 n. 447 sub

17 ascende a

$$€ 32.300,00 - € 3.800,00 = € 28.500,00 \text{ (diconsi euro ventottomilacinquecento/00)}$$

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata di beni pignorati, si propone quale **prezzo a base d'asta** il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, per cui il prezzo a base d'asta per il Lotto è determinato come segue:

$$€ 28.500,00 - 10\% = € 25.650,00 \text{ in c.t. € 25.700,00}$$

(diconsi euro venticinquemilasettecento/00)

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

I beni staggiti sono di piena ed intera proprietà dell'esecutato.

Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- Dal CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA rilasciato dal Comune di Vibonati (SA) in data 11/12/2023 risulta che [REDACTED] è residente in [REDACTED] in via [REDACTED] dal 21/10/2001 (si veda all. P1).
- Dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Vibonati in data 11/12/2023 risulta che [REDACTED] è coniugato dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni (si vedi all. P2).

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, settembre 2024

**L'ESPERTO STIMATORE**