

TRIBUNALE ORDINARIO di Salerno

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 213/2019

RELAZIONE INTEGRATIVA

All'Udienza del 08/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Enza Faracchio, *invitava* l'Esperto stimatore ing. Matteo Milito iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°6934, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 2003 e successivo aggiornamento nel 2018, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Salerno dal 2018, con studio in Salerno alla via Roberto Santamaria n°5, P.E.O.: studiomgmilito@gmail.com, P.E.C.: matteo.milito@ordingsa.it, cell. 3385861122, ad **"integrare la descrizione del lotto 7 con una migliore descrizione della consistenza dello stesso, delle difformità planimetriche e catastali e delle opere di divisione a farsi, nonché delle pratiche edilizie e catastali, con i relativi costi orientativi."** (cfr. *Allegato 1*)

[PREMESSA]

In data 02/06/2022 il sottoscritto ing. Matteo Milito è stato nominato Esperto nel Procedimento N. R.G.E. 213/2019 dal Giudice del Tribunale di Salerno, dott.ssa Enza Faracchio.

Poiché gli immobili oggetto di esecuzione presentavano caratteristiche diverse per natura, per destinazione e per localizzazione, per semplicità ed uniformità di esposizione della Relazione di stima generale, lo scrivente ha suddiviso, l'intero compendio pignorato, in **sette (7) Lotti**.

L'unità immobiliare *de quo*, corrispondente al **LOTTO 7**, è sita in via Tito Speri, nel Comune di Bellizzi (SA) ed è censita all'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno al N.C.E.U. del Comune di **Bellizzi**:

- *fg. 1 p.lla 1462 sub. 18 ctg. A/2 cl. 7, consistenza 7 vani, sup. catastale 119 m² rendita Euro 704,96;*
- *fg. 1 p.lla 1462 sub. 23 ctg. C/6 cl. 6, consistenza 36 m², sup. catastale 40 m² rendita Euro 78,09.*

L'appartamento è disposto su due livelli, piano primo composto da salone, cucina e bagno e piano sottotetto composto da tre camere e un bagno. Al piano seminterrato, invece, sono collocati un box auto e una cantina. Il Lotto risulta per il diritto di piena ed esclusiva proprietà appartenere a [REDACTED], in virtù di Atto di Compravendita per notaio Claudia Petraglia del 21/06/2005 rep. n. 13274/5368. (cfr. relazione di stima del 09/01/2023 - Quadro 5 pag. 24, 25)



L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della relazione integrativa, è sito in una zona centrale del Comune di Bellizzi (SA), nelle immediate vicinanze dei servizi principali: uffici comunali, scuola, banche, ufficio postale, negozi.

Lo stabile nel suo complesso confina a Nord con Piazza Municipio, ad Ovest con via Tito Speri, ad Est in parte con via Manin e in parte con altro stabile in adiacenza allo stesso e a Sud con via Enrico Toti. (cfr. relazione di stima del 09/01/2023 - Quesito

4 pag. 23)

Il complesso residenziale, ove è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 7, è costituito da un edificio a forma pressoché rettangolare, composto da tre piani fuori terra, e un piano interrato adibito a depositi e box auto.



Figura I- edificio Condominiale

L'ingresso al fabbricato Condominiale avviene tramite due accessi, uno dalla via Daniele Manin attraverso un cancello pedonale dal quale si giunge ad un atrio piastrellato delimitato in parte da una ringhiera in battuto, mentre l'altro ingresso avviene da via Toti attraverso un cancello pedonale e uno carrabile che conduce al piano interrato in cui sono allocate le cantine e i box auto.



Figura 2- ingresso da via Daniele Manin

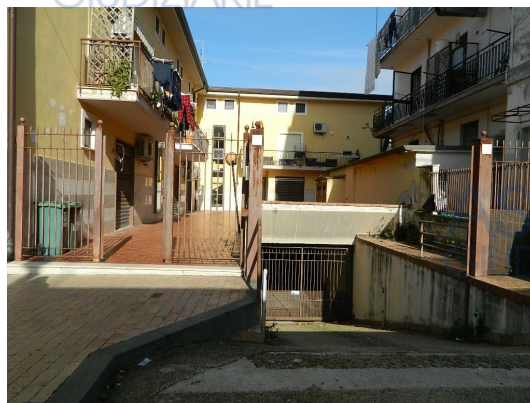
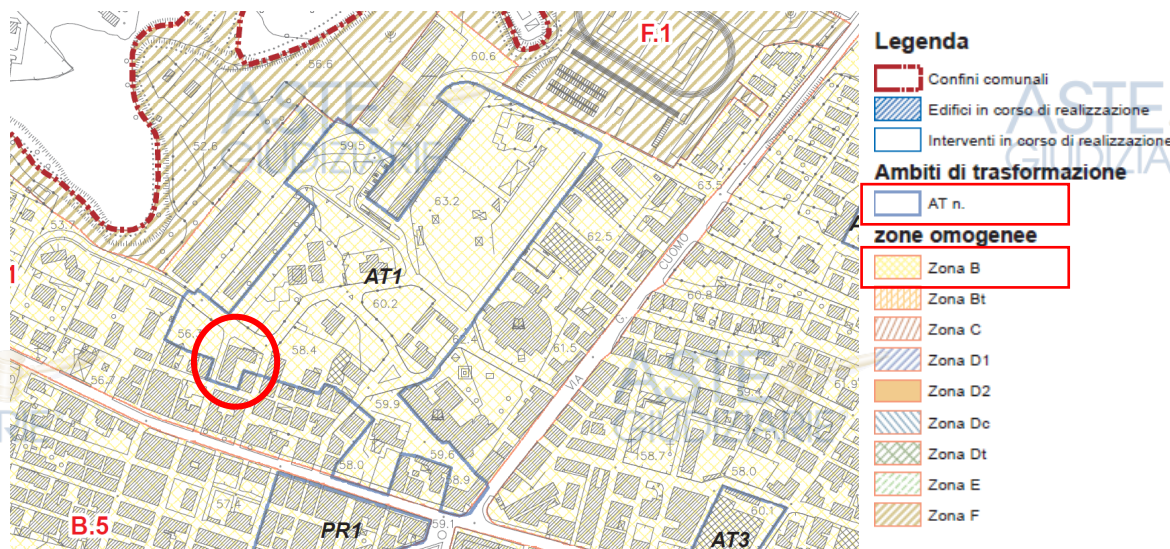


Figura 3- ingresso da via Enrico Toti

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Bellizzi Concessione Edilizia n.39 del 22/02/2022 e successiva D.I.A. in variante del 04/03/2003. (cfr. ALLEGATO 7_M_Prelazione di stima del 09/01/2023)

L'immobile è posizionato in ambito urbano a destinazione residenziale e commerciale, ricade secondo la normativa urbanistica vigente presso il Comune di Bellizzi in:

- zona omogenea B ambiti di trasformazione AT n.;
- non sussistono vincoli paesaggistici che limitano la trasformazione dei beni;

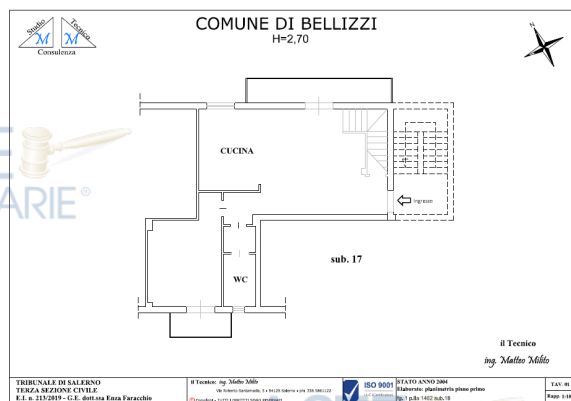


L'appartamento *de quo* è sito al primo piano e secondo dello stabile Condominiale ed è censito all'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della provincia di Salerno al N.C.E.U. del Comune di Bellizzi al fg. 1 p.lla 1462 sub. 18, oltre il deposito sito al piano interrato, mentre il box auto, sito al piano interrato, è censito al N.C.E.U. del Comune di Bellizzi al fg. 1 p.lla 1462 sub.

23. (cfr. ALLEGATO 5 relazione di stima del 09/01/2023)

Originariamente -anno 2004- l'unità immobiliare in questione era disposta su due livelli collegati da una scala interna, al piano primo era composta da un unico ambiente soggiorno/cucina, un bagno e una camera da letto, mentre al piano secondo (sottotetto), con destinazione d'uso deposito, era composta da tre camere e un bagno, come meglio rappresentato di seguito ed allegato: (cfr.

Allegato 2)



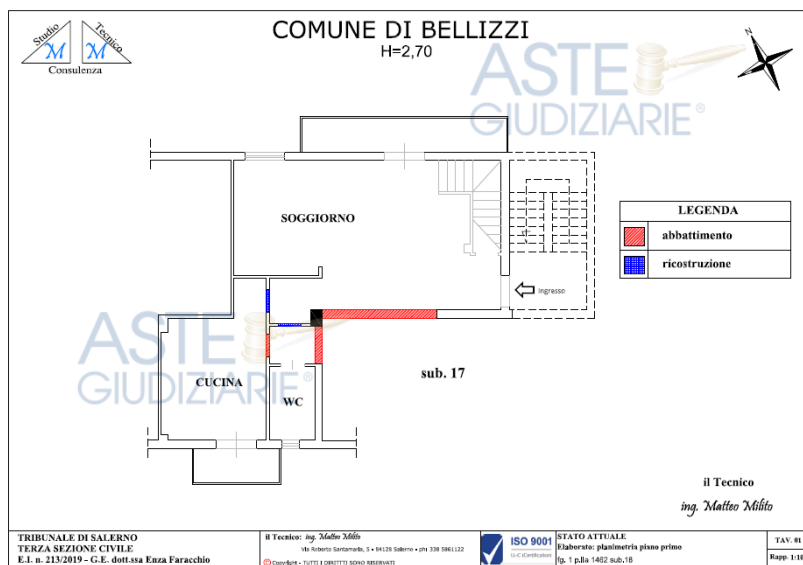
Nell'anno 2016 è stata presentata presso il Comune di Bellizzi (SA) una C.I.L.A. prot.n.7111 del 19/04/2016 e successiva integrazione prot.n.12092 del 04/07/2016, (cfr. ALLEGATO 7_M_P relazione di stima del 09/01/2023) per il collegamento di due appartamenti contigui, sia al piano primo che al piano secondo, censiti al:

- fg. 1 p.lla 1462 sub. 18 ctg. A/2 cl. 7, consistenza 7 vani, sup. catastale 119 m² rendita Euro 704,96; (appartamento esecutato)

➤ Fig. 1 p.lla 1462 sub. 17 ctg. A/2 cl. 7, consistenza 6,5 vani, sup. catastale

110 m² rendita Euro 654,61. (appartamento non esecutato intestato ad altra ditta)

Allo scopo di unire i due appartamenti adiacenti venivano demoliti i tramezzi, di seguito indicati in rosso, che separavano le due unità, e veniva modificata la disposizione interna, con la creazione di nuove tramezzature, indicate in blu.



A seguito dei lavori di cui sopra, l'appartamento, al momento del sopralluogo, dicembre anno 2022, era disposto su due livelli, al piano primo, zona giorno,

composto da salone, cucina e bagno.

Al momento del sopralluogo erano stati posti dai proprietari dell'appartamento non eseguito (fig. 1 alla 1462 sub. 17) dei lenzuoli/teli per dividere le due unità e impedirne l'accesso. (cfr. Galleria fotografica LOTTO7 relazione di stima del 09/01/2023)



Figura 4- divisione due unità immobiliari al piano primo



Figura 5- divisione due unità immobiliari al piano primo

I pavimenti erano in parquet in tutti i vani, i rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica. Gli infissi erano in alluminio con persiane avvolgibili e dotati di zanzariere. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento erano unici per entrambi gli appartamenti. Il quadro elettrico era sito all'ingresso dell'appartamento oggetto di integrazione (fig. 1 alla 1462 sub. 18), la caldaia, invece, era disposta sul balcone dell'appartamento non oggetto di pignoramento (fig. 1 alla 1462 sub. 17) e pertanto non fu possibile visionarla.



Figura 6- quadro elettrico posto nell'appartamento sub.18



Figura 7- caldaia posta nell'appartamento sub.17

Il piano sottotetto, zona notte, era composto da tre camere e un bagno.

Collegato all'altra unità attraverso una porta chiusa dall'interno.



Figura 8- divisione due unità immobiliari al piano secondo

In data 07/11/2016, veniva presentata Dichiarazione Fine Lavori con prot.n.

20322, oltre certificato di Collaudo Finale, a firma dell'ing. Vicinanza Carolina.

(cfr. **ALLEGATO 7_M** *Prelazione di stima del 09/01/2023*).

Lo stato attuale, rilevato dello scrivente Esperto in sede di sopralluogo, è di

seguito rappresentato ed in allegato: (cfr. *Allegato 2*)





In conclusione a seguito dei lavori effettuati, come da C.I.L.A. prot.n.7111 del 19/04/2016, i due appartamenti sono stati resi intercomunicanti, anche sotto il profilo impiantistico (cfr. **ALLEGATO 7, M.P. relazione di stima del 09/01/2023**). Pertanto, per rendere indipendenti le unità immobiliari censite rispettivamente:

- **fig. 1 p.la 1462 sub. 18 ctg. A/2 cl. 7, consistenza 7 vani, sup. catastale 119 m² rendita Euro 704,96; (appartamento esecutato)**
- **Fig. 1 p.la 1462 sub. 17 ctg. A/2 cl. 7, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 110 m² rendita Euro 654,61. (appartamento non esecutato intestato ad altra ditta)**

e rendere vendibile l'unità immobiliare individuata al LOTTO 7, è necessario riportare l'appartamento allo stato *quo ante*, effettuando le seguenti attività di tipo edilizio e amministrativo:

- redazione pratica urbanistica CILA per frazionamento;
- realizzazione opere murarie (pareti divisorie) vedi allegato (cfr. **Allegato 2**);
- separazione degli impianti tecnologici (impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento, ...) e/o apposizione di sottocontatori.

Lo scrivente aveva previsto, per la redazione della pratica urbanistica e la realizzazione delle opere murarie, una spesa di circa € 3.000,00. In ordine alla separazione degli impianti tecnologici, non era stato possibile quantificarla poiché gli impianti tecnologici erano unici e servivano entrambi gli immobili (fg. 1 alla 1462 subb. 18, 17) così come rilevato dalle pratiche rinvenute dallo scrivente presso l'UTC del Comune di Bellizzi (cfr. **ALLEGATO 7_MP relazione di stima del 09/01/2023**) e da quanto dichiarato dagli esecutati.

Date le difficoltà riscontrate dal curatore nel far visionare gli immobili per la mancata divisione materiale dei due appartamenti e per l'unicità di impianti, si evidenzia quanto segue:

per quanto riguarda gli impianti si ipotizza che, chi si aggiudicherà l'immobile, acquisterà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli impianti in comune, per cui sarà a sua cura e spese far verificare la possibilità di una separazione degli impianti oppure predisporre dei sottocontatori.

Qualora l'adito Magistrato ritenga opportuna una ipotetica preventivazione dei costi, per rendere autonomi i due appartamenti anche sotto il profilo impiantistico, sarà necessario fare accesso, in contraddittorio con i proprietari dell'altro appartamento non esecutato, con l'ausilio di tecnici specializzati quali impiantisti, idraulici, elettricisti, per fare una quantificazione quanto più aderente alla verità, per rendere l'appartamento oggetto di esecuzione autonomo anche dal punto di vista degli impianti tecnologici.

Per andare incontro al curatore, al custode ed alle persone interessate che ben vogliano comprendere la linea di confine tra i due appartamenti lo scrivente è disponibile ad eseguire, in contraddittorio con l'altra proprietà, una



materiale apposizione di termini, ben delineati in pianta, come descritto precedentemente e riportato in allegato.

Per quanto riguarda il deposito sito al piano interrato e il box auto censito al **N.C.E.U. del Comune di Bellizzi al fg. 1 p.lla 1462 sub. 23** resta confermato quanto già esposto nella relazione di stima depositata dal sottoscritto Esperto il 09/01/2023.



Conclusioni

Ricapitolando, il bene oggetto della relazione integrativa è censito all'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della provincia di Salerno al **N.C.E.U. del Comune di Bellizzi al fg. 1 p.lla 1462 sub. 18**. Tale appartamento disposto su due livelli risulta intercomunicante con un appartamento contiguo sia sotto il profilo impiantistico che strutturale.

Per cui, gli impianti sono in comune e sarà onere e carico di chi comprare il bene acquistato autonomo dal punto di vista degli impianti e/o accordarsi con l'altra proprietà per un'eventuale apposizione di sottocontatori allorché possibile.

Qualora l'adito Giudicante volesse avere un'esatta quantificazione delle somme necessarie per rendere l'appartamento oggetto di vendita autonomo dal punto di vista degli impianti è necessario effettuare sopralluogo unitamente a professionisti qualificati quali: idraulico, elettricista, ..., al fine



di computare in maniera quanto più aderente alla realtà la spesa necessaria per rendere l'appartamento autonomo dal punto di vista degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda i confini dell'appartamento, ben delineati in pianta e delimitati attualmente con un lenzuolo, preso atto delle difficoltà del custode ovvero degli interessati all'acquisto a ben percepire il confine tra i due immobili, lo scrivente si rende disponibile ad effettuare una materiale apposizione di termini, in contraddittorio con l'altra proprietà, non eseguita, in modo da renderli facilmente identificabili.

Chi si aggiudica il bene, acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sarà onerato di sobbarcarsi tutte le spese tecniche ed edilizie, per la realizzazione di tramezzi, per rendere l'appartamento autonomo, oltre quanto descritto circa gli impianti tecnologici.



Lo scrivente si rende disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario. Per quant'altro si rimanda alla relazione di stima depositata dal sottoscritto Esperto il 09/01/2023.

Con osservanza

Salerno, li 26_novembre_2024

l'Esperto

f.to dott. ing. Matteo Milito



ISO 9001
LL-C (Certification)

Studio Milito

via Roberto Santamaria civ. 5

089.6303879
338.5861122

tel./fax 089.6303879
cell. 338.5861122

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno

C.F.: MLT MTT 72P21 H703N

P.E.O.: studiogmmilto@gmail.com

P.E.C.: matteo.milito@ordingsa.it

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