



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia
E.I. N.R.G.E. 247/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

INDICE



• PREMESSA	pag. 2
• OPERAZIONI	pag. 7
• QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	pag. 9
• CIRCA IL PRIMO QUESITO	pag. 10
• CIRCA IL SECONDO QUESITO	pag. 12
• CIRCA IL QUARTO QUESITO	pag. 12
• CIRCA IL QUINTO QUESITO	pag. 26
• CIRCA IL SESTO QUESITO	pag. 26
• CIRCA IL SETTIMO QUESITO	pag. 27
• CIRCA L'OTTAVO QUESITO	pag. 28
• CIRCA IL NONO QUESITO	pag. 30
• CIRCA IL DECIMO QUESITO	pag. 31
• CIRCA L'UNDICESIMO QUESITO	pag. 33
• CIRCA IL DODICESIMO QUESITO	pag. 34
• CIRCA IL TREDICESIMO QUESITO	pag. 36
• CIRCA IL QUATTORDICESIMO QUESITO	pag. 45
• CIRCA QUINDICESIMO	pag. 50





PREMESSA



Il sottoscritto ing. Luigi Garofalo, con studio in Via Montegrappa 10 di Pontecagnano Faiano, quale C.T.U. nominato nella procedura di cui all'epigrafe, inviava giuramento di accettazione incarico di stima in data 23/03/2024 e prendeva visione dei quesiti che il G.E. dott.ssa Francesca Sicilia ha così posto:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 2 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;

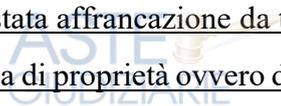
Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;





5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa

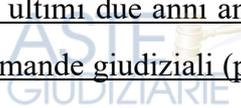




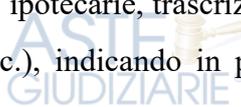
annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);



10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);



11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori





iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;





14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;



Dopo attento studio di quanto acquisito, sia dalla documentazione in atti, sia dagli accertamenti effettuati nel corso delle operazioni peritali e sia dai documenti forniti dai vari enti contattati, lo scrivente C.T.U. ha redatto la presente Relazione.





OPERAZIONI

Per assolvere all'incarico del G.E., lo scrivente, dopo aver esaminato il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli Atti, si recava in data 03/05/2024 all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio del Comune di Salerno- per estrarre la mappa catastale, la planimetria catastale di base per il rilievo e la copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione.

Inoltre, lo scrivente acquisiva in data 24/04/2024, tramite il portale **SISTER** della Agenzia delle Entrate, le visure per soggetto, per immobile nonché le visure storiche.

Dall'analisi delle visure, dalle mappe catastali reperite nonché dei titoli di provenienza del bene reperiti, lo scrivente C. T.U. individuava la posizione esatta del bene immobile.

In data 14/05/2024 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccadaspide (SA) al foglio n.12 particella n.160, situato in località Tempalta senza numero civico del comune di Roccadaspide (SA) per dare inizio alle operazioni peritali. In tale sopralluogo lo scrivente C.T.U., con l'aiuto di un collaboratore, eseguiva rilievi di misure e fotografici dell'immobile oggetto di esecuzione.

Analizzati i riscontri visivi e di misurazione dell'immobile, lo scrivente C.T.U. in data 09/06/2024 inoltra tramite PEC richiesta al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccadaspide (SA) della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto. Dopo vari confronti per le vie brevi con il responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccadaspide (SA), quest'ultimo in data 26/07/2024 comunicava tramite PEC allo scrivente C.T.U. che alcuni dei documenti richiesti, ovvero l'ultima concessione edilizia e certificato di agibilità dell'immobile in oggetto, non erano disponibili presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccadaspide.

In tale circostanza, lo scrivente C.T.U. ha fatto richiesta in data 16/09/2024 al G.E. di una proroga nell'espletamento dell'incarico in modo da poter fare una ricerca presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno di tali documenti mancanti, indispensabili per assolvere all'incarico ricevuto.





Previa opportuna richiesta a mezzo PEC all'Ufficio del Genio Civile di Salerno, in data 18/09/2024 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'archivio di detto ufficio per reperire i progetti e le relazioni tecniche inerenti all'ultima concessione edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.



Alla luce dello studio ed analisi della sopradetta documentazione, lo scrivente C.T.U in data 18/10/2024 si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare un ulteriore sopralluogo necessario per la verifica delle misure di alcuni ambienti, nella fattispecie gli ambienti del sottotetto.



QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- **15/03/2024: Decreto di Nomina C.T.U.** e contestuale fissazione Udiienza Modalità di vendita per il 15/10/2024
- **23/03/2024: Conferimento Incarico e Giuramento C.T.U.**
- **24/04/2024: Indagini catastali** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno, attraverso il portale SISTER con acquisizione di visure, estratto di mappa, e planimetria catastale.
- **14/05/2024: Primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.**
- **09/06/2024: Richiesta tramite PEC al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccasaspide** della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto
- **26/07/2024: Comunicazione allo scrivente C.T.U. tramite PEC del responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccasaspide** il quale affermava che alcuni dei documenti richiesti, ovvero l'ultima concessione edilizia e certificato di agibilità dell'immobile in oggetto, non erano disponibili presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roccasaspide.
- **04/09/2024: Richiesta tramite PEC all'Ufficio del Genio Civile di Salerno** di accedere alla documentazione inerente all'immobile oggetto di esecuzione.
- **16/09/2024: Richiesta al G.E. di una proroga di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico** vista la mancanza della documentazione richiesta al Comune di Roccasaspide.
- **18/09/2024: Lo scrivente C.T.U. si recava presso gli archivi del Genio Civile di Salerno** per fare copia dei documenti depositati riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.
- **18/10/2024: Secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.**

CIRCA IL PRIMO QUESITO: *(1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni).*

Per l'immobile pignorato in Roccadaspide (SA) identificato in NCEU al Foglio 12, Particella 160, Categoria A/4, alla via Tempalta, la documentazione non manca in atti ed è idonea in quanto è presente negli atti una relazione ipocatastale del 01/02/2024 (Cfr All. n.1) redatta dal notaio [OMISSIS...], notaio in [OMISSIS...], nella quale si attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il bene oggetto di pignoramento su menzionato nei venti anni antecedenti al pignoramento.

Nella fattispecie, nell'atto di pignoramento immobiliare del 31/10/2023 (Cfr All. n.2), trascritto in data 19/12/2023, Registro Particolare 42139 e Registro Generale 52227, relativo al Procedimento n.247/2023, gli immobili pignorati sono stati identificati come segue:

“Per la quota di appartenenza i seguenti beni immobili (ivi accessioni, miglioramenti e pertinenze) o, meglio, tutte le ragioni ed i diritti di proprietà, usufrutto ed altro, in capo a [OMISSIS...] (C.F. [OMISSIS...], nato/a a [OMISSIS...], [OMISSIS...], il [OMISSIS...]), e precisamente:

Immibile sito nel Comune di Roccadaspide (SA), Via Tempalta di Roccadaspide senza civico numero e precisamente:

- *Porzione di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e piano sottotetto, il tutto collegato tramite scala interna, così composto:*

- *Al piano seminterrato: un locale ad uso cantina e legnaia;*



- Al piano terreno (primo fuori terra): due camere, bagno, forno ed anti-forno;
- Al piano primo (secondo fuori terra): due camere e bagno;
- Al piano sottotetto: due locali soffitta.

Il tutto collegato da propria scala interna e formante unico corpo, confinante con: proprietà [OMISSIS...] fu [OMISSIS...] od aventi causa, porzione di fabbricato [OMISSIS...] ed aventi causa e corte per altri due lati.

Detta porzione immobiliare risulta attualmente esattamente intestata e censita presso L'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino¹ – Sezione Catasto Fabbricati al foglio 12 numero 160, Via Fontana di Tempalta senza numero civico, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 216,61”

Mentre nella relazione ipocatastale (Cfr All. n.1) gli immobili oggetto della relazione sono così identificati:

“Elenco immobili:

Comune di Roccadaspide, Via Tempalta:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 12 particella 160; p.S1-T-1-2, cat. A/4, cl.1, vani 5, rendita Euro 216,91”

Dalle valutazioni fatte, lo scrivente C.T.U. afferma che c'è giusta corrispondenza tra l'identificazione del bene nell'atto di pignoramento e l'identificazione del bene nella relazione ipocatastale. Inoltre, quest'ultima è completa e idonea così come previsto dall'art. 567 c.p.c.

¹ Si fa notare un errore di battitura in quanto l'Ufficio Provinciale è quello di Salerno e non quello di Torino.



CIRCA IL SECONDO QUESITO: *(2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi).*

Come affermato in risposta al primo quesito, la documentazione fornita per i beni pignorati è completa e idonea. In virtù di ciò, lo scrivente C.T.U. procede secondo i quesiti esposti dal punto 4 in poi così come richiesto dal G.E.

CIRCA IL QUARTO QUESITO: *(4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.)*

Dati di pignoramento

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 31/10/2023 (Cfr All. n.2), trascritto in data 19/12/2023, Registro Particolare 42139 e Registro Generale 52227, relativo al Procedimento n.247/2023, gli immobili pignorati sono stati identificati come segue:

“Per la quota di appartenenza i seguenti beni immobili (ivi accessioni, miglioramenti e pertinenze) o, meglio, tutte le ragioni ed i diritti di proprietà, usufrutto ed altro, in capo a [OMISSIS...] (C.F. [OMISSIS...], nato/a a [OMISSIS...], [OMISSIS...], [OMISSIS...]), e precisamente:



Immobile sito nel Comune di Roccadaspide (SA), Via Tempalta di Roccadaspide senza civico numero e precisamente:

- *Porzione di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e piano sottotetto, il tutto collegato tramite scala interna, così composto:*
- *Al piano seminterrato: un locale ad uso cantina e legnaia;*
- *Al piano terreno (primo fuori terra): due camere, bagno, forno ed anti-forno;*
- *Al piano primo (secondo fuori terra): due camere e bagno;*
- *Al piano sottotetto: due locali soffitta.*



Il tutto collegato da propria scala interna e formante unico corpo, confinante con: proprietà [OMISSIS...] fu [OMISSIS...] od aventi causa, porzione di fabbricato [OMISSIS...] ed aventi causa e corte per altri due lati.

Detta porzione immobiliare risulta attualmente esattamente intestata e censita presso L'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino² – Sezione Catasto Fabbricati al foglio 12 numero 160, Via Fontana di Tempalta senza numero civico, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 216,61”



Identificazione catastale

Dagli accertamenti effettuati, i suddetti immobili sono, all'attualità, così riportati in Catasto (Cfr. documentazione catastale in All.ti n.3):

- Abitazione di tipo popolare:



² Si fa notare un errore di battitura in quanto l'Ufficio Provinciale è quello di Salerno e non quello di Torino.





N.C.E.U., Foglio 12, Particella 160, Via Tempalta, Piano S1-T-1-2; Comune di Roccadaspide (SA), Categoria A/4, Classe 1, Consistenza di 5 vani, 186 m², Rendita €216,91; intestata a [OMISSIS...], nato/a il [OMISSIS...] a [OMISSIS...] ([OMISSIS...]) (C.F. [OMISSIS...]); Proprietà per 1/1 derivante da Atto del 25/01/2011 Pubblico ufficiale [OMISSIS...] Sede [OMISSIS...] Repertorio n. [OMISSIS...] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [OMISSIS...] Reparto PI di SALERNO in atti dal [OMISSIS...] (Cfr. All. n.3_1).

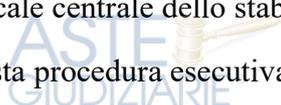


Da quanto riportato precedentemente, si evince che i dati di pignoramento relativi agli immobili accatastati al N.C.E.U. non differiscono da quelli catastali.

Confini



Come si descriverà più nel dettaglio nel prosieguo di questa relazione, i beni immobili pignorati si trovano su più livelli all'interno di un fabbricato circondato da un cortile comune.



Più precisamente, tali beni si sviluppano sulla verticale centrale dello stabile mentre ai due lati si trovano due distinti beni immobili estranei a questa procedura esecutiva (Cfr. All. n.3_3). In particolare, la prima verticale, a partire dal prospetto Sud, dello stabile risulta essere censita al N.C.E.U., Foglio 12, Particella 292 del Comune di Roccadaspide (SA) e risulta di proprietà del sig. [OMISSIS...]. Mentre per quanto riguarda l'altra Particella confinante con quella oggetto di esecuzione, indicata in Allegato 3_3 con il numero 6, da visure catastali fatte dallo scrivente risulta *“Variazione in soppressione del 17/11/2021, pratica n.SA0148245, in atti dal 17/11/2021 – FRAZIONAMENTO - presentato il 17/11/2021(n.148245.1/2021)”*.





Descrizione degli immobili

Come si evince dalla mappa catastale (Cfr. All. n.3_3), l'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato che consiste in un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un piano sottotetto. La pianta del fabbricato ha forma pressoché rettangolare e sviluppa il suo lato lungo a partire dalla strada di accesso, via Tempalta, allo stabile stesso, prospetto Nord dello stabile (Cfr. rep. fot. nn.1, 2 in All. n.4). La copertura è stata realizzata con solai a falde in cemento armato con copertura in tegole (Cfr. rep. fot. n.3 in All. n.4). Più nello specifico, la parte Nord della copertura, ed interessa circa la metà del fabbricato, è a falda unica con il lato di maggiore altezza posto sul prospetto Est del fabbricato per poi discendere, con adeguata pendenza, sul prospetto Ovest dello stabile. La copertura del lato Sud del fabbricato è a doppia falda con colmo posto sull'asse longitudinale, ovvero l'asse centrale che va dal prospetto Nord al prospetto Sud, dello stabile (Cfr. rep. fot. n.4 in All. n.4). Dette coperture presentano entrambe sul prospetto Ovest degli abbaini per dar luce alle varie porzioni di sottotetto (Cfr. rep. fot. n.5 in All. n.4). Intorno al fabbricato è presente un'area comune che si estende per tutta la lunghezza dei lati Est, Sud ed Ovest dello stabile e dalla quale si accede alle varie porzioni dello stabile. Più nello specifico, sul lato Ovest è presente un'area comune alla quale si accede direttamente da Via Tempalta che, come detto precedentemente, costeggia il lato Nord del fabbricato. Suddetta zona comune da accesso, oltre ai vani dello stabile posti al piano seminterrato, anche al forno ed alla legnaia di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione (Cfr. rep. fot. nn.2, 6, 7 in All. n.4). Da detto cortile si accede anche ad un terreno di circa 150 m² dove sono presenti vari alberi da frutta ed una vigna, non di pertinenza dell'immobile pignorato (Cfr. rep. fot. nn.12, 13 in All. n.4). Anche all'area comune presente sul lato Est dello stabile si accede direttamente da Via Tempalta e su detto cortile sono presenti gli ingressi dei vani posti al piano terreno dello stabile nonché le scale per





accedere al primo piano dei vari degli immobili costituenti il fabbricato (Cfr. rep. fot. nn.3, 8, 9 in All. n.4). Le due aree suddette sono collegate da un terzo cortile che si estende per tutto il lato Sud del fabbricato e dal quale si accede ad un terreno, a diverse strutture adibite a depositi oltre che a varie strutture rurali di piccola dimensione in pietra, probabilmente nel passato adibiti a stalle per gli animali, nessuna di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione (Cfr. rep. fot. nn.10, 11 in All. n.4). Come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti chiusure tra la strada, Via Tempalta, e le aeree comuni del fabbricato.



Piano seminterrato

Come già accennato in precedenza, i beni oggetto di esecuzione consistono di vari vani siti in quattro differenti livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano sottotetto, del fabbricato precedentemente descritto nonché in ulteriori due locali, forno con relativo anti-forno e legnaia, situati a pochi metri dello stabile (Cfr. All. n.3_2). I vani situati nello stabile si sviluppano approssimativamente su un'unica verticale posta a circa due terzi della lunghezza totale del fabbricato a partire dal suo prospetto Nord.

Più in particolare, dal prospetto Ovest dello stabile si accede, tramite una porta in legno a due ante (Cfr. rep. fot. n.14 in All. n.4), al vano destinato ad uso cantina (piano seminterrato) così come denominato in Allegato n.3_2. Tale vano è di forma pressoché quadrata ed è provvisto di una finestra, ricavata sempre sulla parete esterna prospettante ad Ovest dello stabile, protetta esternamente da una grata in ferro ed internamente chiusa con pannello amovibile realizzato con tavole di legno (Cfr. rep. fot. nn.15, 16 in All. n.4). Sulle due pareti ortogonali alla parete in cui è ricavata la porta di ingresso, sono presenti delle nicchie ricavate nei muri (Cfr. rep. fot. nn.17; 18 in All. n.4). Sia il soffitto che le pareti risultano solo intonacate e queste ultime presentano fessurazioni diffuse di piccola entità, segno di un degradamento dell'intonaco

dovuto a vetustà, come anche macchie di umidità, a detta dello scrivente C.T.U., da risalita (Cfr. rep. fot. nn.19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 in All. n.4). Il pavimento è in cemento con diffusi ed omogenei segni di usura (Cfr. rep. fot. n.26 in All. n.4). La cantina è provvista di un impianto elettrico di recente installazione che comprende un quadro con interruttore generale, interruttore di sezionamento ed interruttore differenziale, delle prese da 220 V nonché una lampada, sprovvista di lampadario, posta al centro dell'ambiente con relativo interruttore di accensione (Cfr. rep. fot. nn.26, 27, 28, 29 in All. n.4). Al soffitto sono sospese diverse barre in ferro ed in legno a sezione circolare, sia trasversalmente che longitudinalmente, si presuppone utilizzate per la stagionatura di salumi e/o formaggi (Cfr. rep. fot. nn.30, 31 in All. n.4). Nel vano sono presenti oggetti, disposti in modo piuttosto disordinato, di varia natura come mobili in legno, strumenti per la vendemmia, cassette di varie dimensioni, contenitori in plastica di varie forme e dimensioni, recipienti in vetro per vino e/o olio, svariate bottiglie, ecc...ecc., nonché un motociclo (Cfr. rep. fot. nn.16-31 in All. n.4).

Piano terra

Dal prospetto Est del fabbricato, si accede tramite una porta in ferro e vetro a due ante (Cfr. rep. fot. n.32 in All. n.4), al piano terra del bene immobile oggetto di esecuzione. La porta dà direttamente accesso ad un primo vano adibito a cucina di forma pressoché quadrata. Come si evince dalla foto 32 dell'Allegato 4, a destra della porta di ingresso è presente una finestra sempre realizzata in ferro e vetro. All'angolo subito alla destra della porta di ingresso è presente un camino mentre sulla parete a sinistra dell'ingresso è presente una apertura provvista di porta in legno che dà accesso ad un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala esterna posta a sinistra dell'ingresso la quale conduce al primo piano (Cfr. rep. fot. nn. 33, 34, 35, 36 in All. n.4), mentre sulla parete di fronte l'ingresso è presente una porta in legno che dà accesso ad

un'altra camera adibita a soggiorno (Cfr. rep. fot. n.37 in All. n.4). Come è riscontrabile dalle foto, le pareti della cucina si presentano completamente rivestite in mattonelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm, le quali a giudicare dello stile e dall'usura, risalgono agli novanta. Anche il pavimento risulta rivestito con mattonelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di stile e fattura ma di colore diverso a quelle presenti sulle pareti. In varie parti del pavimento sono presenti rotture e/o scalfitture delle mattonelle (Cfr. rep. fot. nn.38, 39 in All. n.4). Per quanto riguarda il soffitto, esso si presenta in buono stato senza alcun segno di umidità o condensa.

Detta cucina risulta ammobiliata con un piano cottura, un lavabo e relativi pensili nonché una credenza, un mobiletto basso su cui è posto un vecchio televisore a tubo catodico e un tavolo con quattro sedie. I mobili sono di tutti di stili diversi e sono piuttosto usurati e datati come si ben evince dai reperti fotografici. L'impianto elettrico presente in detto ambiente è costituito da più interruttori per accensione delle luci presenti nonché di varie prese elettriche disposte sulle varie pareti e tutte risultano piuttosto datate e quindi non più a norma per le attuali disposizioni sulla sicurezza (Cfr. rep. fot. n.40 in All. n.4). Al ripostiglio, come detto, precedente, si accede da una porta in legno posta alla fine della parete della cucina posta a sinistra dell'ingresso. Esso è di piccole dimensioni con il soffitto a volta che segue la pendenza della soprastante scala (Cfr. rep. fot. n.41 in All. n.4). Esso si presenta in buono stato e non presenta alcun segno di umidità o condensa. All'interno sono presenti delle mensole e piccoli mobili nonché vari oggetti di normale utilizzo in cucina. Anche in detto ambiente l'impianto elettrico, ovvero una lampadina sprovvista di lampadario con relativo interruttore, risulta vetusto all'attualità non funzionante (Cfr. rep. fot. n.42 in All. n.4). Attraversando la cucina e superata una porta in legno, si accede nel secondo ambiente del piano terra adibito a soggiorno. Esso è di forma pressoché quadrata e presenta un'apertura, pressoché centrale, sulla parete del fabbricato prospettante a Ovest la quale da accesso ad un piccolo balcone (Cfr. rep. fot. n.43 in All. n.4). La chiusura di detta apertura è realizzata con un infisso in legno e singolo vetro e con



una persiana avvolgibile in plastica (Cfr. rep. fot. n.44 in All. n.4). Sia l'infisso che la persiana sono in discreto stato di conservazione. Sia le pareti che il soffitto sono tinteggiati di colore bianco e non presentano alcun segno né di umidità né tanto meno di condensa (Cfr. rep. fot. nn.45, 46, 47, 48 in All. n.4). Il pavimento è realizzato con graniglie 30x30 cm di colore nero con pezzi di marmo di colore bianco e si presenta in discrete condizioni (Cfr. rep. fot. nn.49, 50 in All. n.4). Anche in questa camera l'impianto elettrico risulta vetusto con alcune prese a parete fuori dalla propria sede (Cfr. rep. fot. nn.51, 52 in All. n.4). Nella camera sono presenti vari mobili: un tavolo, con quattro sedie, un divano, una poltrona, un letto singolo, una credenza, vari mobiletti ed un frigorifero nonché vari suppellettili e vari oggetti di uso quotidiano (Cfr. rep. fot. nn.56, 54, 55, 56 in All. n.4). Il balcone aggettante, a cui si accede dal soggiorno, è protetto da una ringhiera in ferro tinteggiata di rosso in mediocre stato di manutenzione mentre il pavimento è realizzato in mattonelle antigelivo 20x10 cm di colore panna con cornice in marmo bianco (Cfr. rep. fot. nn.57, 58 in All. n.4). Da suddetto balcone, si accede, tramite una porta di alluminio anodizzato posta sulla sinistra, ad un bagno chiuso con una veranda in alluminio anodizzato, provvista di finestre, con tetto spiovente realizzato in lamiera coibentata (Cfr. rep. fot. nn.59, 60, 61, 62 in All. n.4). La porta di accesso, come si evince dalle foto, presenta le guarnizioni di fissaggio vetro e pannello fuori dalla propria sede. Nel bagno sono presenti WC, lavandino, bidet, scaldino elettrico per l'acqua sanitaria e un mobiletto con relativo specchio, tutti piuttosto obsoleti (Cfr. rep. fot. nn. 63, 64 in All. n.4). Lo scrivente C.T.U. non ha potuto verificare la bontà dell'impianto idrico, come per la cucina, in quanto non c'era acqua corrente. Come si evince dai reperti fotografici, la parete del bagno è rivestita con mattonelle in ceramica 20x20 cm di colore panna in discreto stato mentre il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica 30x30 cm di colore rosa sempre in discreto stato. L'impianto elettrico consiste in una plafoniera posta sul soffitto, di un interruttore e di una presa posti su una cassetta elettrica non incassata nonché in un interruttore bipolare per lo





spegnimento dello scaldino elettrico sempre installato in una cassetta elettrica non incassata. Anche il cablaggio dei fili elettrici è stato realizzato non incassato ovvero con l'ausilio di canaline vincolate alle pareti tramite tasselli (Cfr. rep. fot. nn.65, 66 in All. n.4). Anche detto impianto non risulta in condizioni di sicurezza anche se di realizzazione più recente rispetto a quello degli ambienti analizzati fino ad ora. Va aggiunto che il balcone del soggiorno presenta evidenti segni di ammaloramento dovuti ad infiltrazioni d'acqua dal pavimento di copertura che hanno dato luogo a spaccature dell'intonaco sia del frontalino che del sotto balcone (Cfr. rep. fot. n.67 in All. n.4).



Piano primo

Sempre dal prospetto Est del fabbricato si accede, tramite una rampa di scale esterna coperta, agli ambienti posti al primo piano del bene oggetto di esecuzione (Cfr. rep. fot. n.68 in All. n.4). La scala è realizzata in graniglia di cemento e presenta un corrimano sulla sinistra (Cfr. rep. fot. n.69 in All. n.4). Alla sua sommità è presente un pianerottolo dove sulla destra è presente una porta in legno a due battenti che da accesso ad un disimpegno. Sia la scala che la porta di accesso al primo piano sono in mediocre stato di conservazione ed in più sulla sommità dello stipite della porta sono presenti segni di ammaloramento dell'intonaco (Cfr. rep. fot. nn.70, 71 in All. n.4). Da detto disimpegno si accede, tramite una porta in legno, ad una camera da letto mentre da una porta, sempre in legno, posta sulla sinistra si accede al bagno. Di fronte all'ingresso è presente una scala con gradini in marmo di travertino che conduce al piano sottotetto (Cfr. rep. fot. nn.72, 73, 74 in All. n.4). Come si evince dai reperti fotografici, le pareti sono tinteggiate di bianco mentre il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica 20x20 cm a fantasia floreale in discreto stato di conservazione ma piuttosto datato come si evince dai reperti fotografici. Come affermato precedentemente, a destra dell'ingresso si accede





al bagno che risulta di forma pressoché quadrata e presenta una finestra sulla parete di fronte la porta di ingresso (Cfr. rep. fot. nn.75, 76, 77, 78, 79 in All. n.4). Gli infissi sono in legno e vetro singolo con persiana avvolgibile in plastica e si presentano in un discreto stato di conservazione.

Le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica 20x20 cm di colore rosa e presentano lesioni in vari parti dell'ambiente (Cfr. rep. fot. nn.80, 81 in All. n.4). Anche il pavimento è stato realizzato con mattonelle in ceramica 20x20 cm di colore rosa e si presentano in un discreto stato di conservazione come si evince dai reperti fotografici. Per quanto riguarda l'arredo, sono

presenti lavandino, WC, bidet, vasca da bagno, uno scaldino di tipo elettrico (Cfr. rep. fot. n.82 in All. n.4) tutti piuttosto datati. L'impianto elettrico consiste in interruttori per le luci e delle prese a muro tutti piuttosto vecchi risalenti, a detto dello scrivente, agli anni 70/80. (Cfr. rep. fot. nn.83, 84 in All. n.4). Come per il bagno posto al piano terra, lo scrivente, non ha potuto controllare l'efficienza dell'impianto idraulico per la mancanza di acqua corrente.

Sulla sinistra dell'ingresso, come detto precedentemente, si accede tramite una porta in legno e vetro ad una camera adibita a camera da letto (Cfr. rep. fot. n.85 in All. n.4). La camera ha forma quadrata e presenta un'apertura sulla parete del fabbricato prospettante a Ovest che da accesso ad un balcone aggettante (Cfr. rep. fot. n.86 in All. n.4). La chiusura è realizzata con infisso a due ante il legno e vetro singolo con persiana avvolgibile in plastica e zanzariera in alluminio (Cfr. rep. fot. nn.87, 88 in All. n.4). Sia l'infisso che la persiana sono in discreto stato di conservazione mentre la zanzariera risulta rotta come si evince dai reperti fotografici. Le

pareti sono tinteggiate con pittura di colore giallo paglierino e si presentano in un discreto stato tranne che per circoscritti segni di ammaloramento nella parte bassa della parete in cui è ricavata l'apertura del balcone dovuti a possibili infiltrazioni di acqua dall'infisso stesso (Cfr. rep. fot. nn.89, 90, 91, 92 in All. n.4). il soffitto è invece tinteggiato di bianco e non presenta alcun segno di ammaloramento. Il pavimento è stato realizzato con lastre di marmo di 30x20

cm di colore marrone e si presenta in buono stato (Cfr. rep. fot. nn.93, 94 in All. n.4).



L'impianto elettrico è costituito da vari interruttori e da prese a muro che risultano in parte rotte ed in parte addirittura mancanti il che rende l'impianto elettrico della camera non a norma per ragioni di sicurezza (Cfr. rep. fot. nn.95, 96, 97 in All. n.4). Nella camera, come mostrano i reperti fotografici, sono presenti un letto matrimoniale, un letto singolo, un comò, due comodini, un armadio e varie sedie tutti di fattura piuttosto vecchia. Il balcone che serve la camera ha una ringhiera in ferro che necessita di manutenzione ed il pavimento è realizzato con mattonelle antigelivo 15x8 cm con una cornice in marmo bianco. Sia le mattonelle che i marmi presentano diffuse macchie di vegetazione (Cfr. rep. fot. nn.98, 99 in All. n.4). Infatti, sia i frontalini che il sotto balcone presentano evidenti e marcate macchie di umidità e di vegetazione dovute di sicuro ad infiltrazione dalla parte superiore (Cfr. rep. fot. n.100 in All. n.4).

Piano sottotetto

Salendo tre rampe di scale presenti nel disimpegno (rampe con non interposti pianerottoli (Cfr. rep. fot. nn.104, 105, 106 in All. n.4)), si accede alla soffitta. Alla fine della prima rampa è stata realizzata una finestra a due battenti in alluminio e vetro camera con persiane a due battenti che affaccia su un pianerottolo che sul cortile sul lato Est del fabbricato e chiuso con ringhiera e pavimentato con mattonelle antigelivo 20x15 cm al quale non si può accedere (Cfr. rep. fot. nn .101, 102, 103 in All. n.4). alla fine delle scale è presente un disimpegno sul quale sono realizzate tre porte in legno che danno accesso a tre distinti ambienti (Cfr. rep. fot. nn.107, 108, 109 in All. n.4). Più precisamente, dalla porta di fronte alle scale si accede ad una camera adibita a camera da letto (Cfr. rep. fot. nn.110, 111, 112 in All. n.4). La camera ha forma pressoché rettangolare con un'appendice in fondo. Sulla parete lunga, prospettante ad Est è presente un balcone con infissi a due ante in alluminio e vetro camera con persiana in alluminio sempre a due battenti (Cfr. rep. fot. n.113 in All. n.4). Come si evince dai reperti fotografici prodotti, le



pareti sono tinteggiate in color panna mentre il soffitto, il quale discende dalla parte centrale verso la parete esterna prospettante ad Est, e di colore bianco. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato 30x30 cm di colore panna (Cfr. rep. fot. n.114 in All. n.4). L'impianto elettrico è incompleto in quanto mancano le placche degli interruttori e delle prese a muro nonché le lampade di emergenza ma risulta, per quello che si può osservare, non carente ai fini della sicurezza (Cfr. rep. fot. nn.115, 116 in All. n.4). Nella camera sono presenti un letto un tavolo ed un comodino, come si evince dalle foto prodotte. Il balcone di pertinenza della suddetta camera ha forma pressoché rettangolare ed è delimitato in parte da ringhiera ed in parte da muretti (Cfr. rep. fot. nn.117, 118, 119 in All. n.4) nonché da una separazione in alluminio che lo divide dal restante balcone di proprietà aliena (Cfr. rep. fot. n.120 in All. n.4). La pavimentazione è in mattonelle antigelivo 20x10 cm di colore rosa. Sia i muretti di delimitazione che la ringhiera si trovano in un cattivo stato manutentivo e più precisamente i muretti presentano macchi di umidità e screpolature dell'intonaco come si ben vede dalle foto allegate. È inoltre presente un vaso di espansione, probabilmente di un termocamino, di cui lo scrivente non ha potuto accertare se fosse funzionante o meno in quanto nessun termocamino è stato rilevato negli ambienti del bene oggetto di esecuzione (Cfr. rep. fot. n.121 in All. n.4). Sono anche presenti vari oggetti in ferro ed in laterizio, probabilmente lasciati a ultimazione lavori nonché vari tubi corrugati che sporgono dalla parete segno sempre che l'impianto elettrico non è stato ultimato.

Sempre dal disimpegno in cima alle scale, si accede subito sulla destra ad una seconda camera da letto (Cfr. rep. fot. n.122 in All. n.4). Detta camera ha forma pressoché quadrata e presenta un abbaino realizzato sulla parte Ovest del fabbricato e che inizia dal colmo del tetto, nel quale è ricavata una finestra a due battenti in alluminio e vetro camera con persiana a due battenti in alluminio alla quale è sovrapposto un lucernaio di forma rettangolare con cornice in alluminio (Cfr. rep. fot. n.123 in All. n.4). Anche questa camera presenta pareti tinteggiate color panna



così come il soffitto, che discende dalla parte centrale verso la parete prospettante ad Ovest, è di colore bianco (Cfr. rep. fot. nn.124, 125, 126, 127 in All. n.4). Anche il pavimento è il medesimo dell'altra camera ovvero in gres porcellanato 30x30 cm color panna (Cfr. rep. fot. n.128 in All. n.4). L'impianto elettrico, come per l'altra camera, risulta incompleto di fattura recente (Cfr. rep. fot. nn.129, 130 in All. n.4). Come si evince dalle foto, in questa camera sono presenti un letto matrimoniale, un comò, due comodini ed un armadio a due ante.

Sempre a destra del disimpegno in cima alle scale è posta la porta che dà accesso ad un bagno (Cfr. rep. fot. n.131 in All. n.4). Tale bagno a forma rettangolare, stretta ed allungata, che si sviluppa circa dal colmo dal tetto fino a discendere sulla parete esterna prospettante ad Ovest (Cfr. rep. fot. nn.132, 133 in All. n.4). Le pareti del bagno sono rivestite per circa 1,5 m da mattonelle in ceramica 20x20 cm di colore rosa così come il pavimento. Detto bagno è provvisto di doccia (senza cabina), lavandino, WC, bidet, uno scaldino elettrico per l'acqua sanitaria ed è presente anche una lavatrice. L'impianto elettrico è simile a quello delle altre camere, cioè, incompleto ma di recente fattura (Cfr. rep. fot. nn.134, 135 in All. n.4). Anche in questo caso, lo scrivente C.T.U. non ha potuto verificare l'efficienza dell'impianto idraulico per l'assenza di acqua corrente.

Locale forno e anti-forno

Dal cortile presente sul lato Ovest del fabbricato si accede alla costruzione, staccata dallo stabile principale, dove sono presenti il forno e l'anti-forno di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione (Cfr. rep. fot. nn.136, 137 in All. n.4). Suddetta costruzione è realizzata in mattoni con copertura in lastrico solaio isolato con guaina bituminosa (Cfr. rep. fot. n.138 in All. n.4).

La porta di ingresso, come si evince dalle foto, è di alluminio nero a due ante. Entrando, di fronte alla porta di ingresso è visibile un forno a legna con relativo deposito per la legna al di



sotto (Cfr. rep. fot. n.139 in All. n.4) mentre sulla sinistra è presente un caminetto ad angolo (Cfr. rep. fot. n.140 in All. n.4). Sempre sulla sinistra è presente una finestra in alluminio di piccole dimensioni (Cfr. rep. fot. n.141 in All. n.4). Le pareti presentano macchie più o meno evidenti di lievi infiltrazioni d'acqua ed il pavimento è realizzato con vecchie mattonelle da esterno in cotto (Cfr. rep. fot. nn.142, 143 in All. n.4). Nell'ambiente è presente un vecchio materasso e del tavolame. L'ambiente è provvisto di una luce centrale con relativo interruttore che risultava non funzionante al momento del sopralluogo.



Legnaia



Alle spalle del forno è presente una legnaia realizzata in pietre e mattoncini con un sovrastante solaio in materiale cementizio con sovrastante copertura in tegole al quale si accede da una stretta stradina pedonale in cemento ricavata a ridosso del muro di contenimento del piazzale sul lato Ovest del fabbricato (Cfr. rep. fot. nn.144, 145, 146, 147, 148 in All. n.4).



Tutti gli ambienti descritti, adibiti ad abitazione, sono sprovvisti di impianto di riscaldamento sia di natura a combustione che elettrico fatta eccezione la cucina posta al pian terreno la quale dispone di un caminetto a legna che, lo scrivente C.T.U., ritiene funzionante visti i residui di legna combusta che appaiono piuttosto recenti.



Negli Allegati n.5 sono riportati gli elaborati grafici di tutti gli ambienti descritti, dove sono annotate anche le dimensioni scaturite dai rilievi eseguiti dallo scrivente C.T.U.





Eventuale sussistenza di altre procedure esecutive.

Dalle visure fatte dallo scrivente C.T.U. non è risultata alcun'altra procedura esecutiva gravante sul bene oggetto di esecuzione.



CIRCA IL QUINTO QUESITO: (5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*).



Gli immobili sono pervenuti all'esecutato [OMISSIS...] in forza di Atto di Trasferimento Immobile redatto dal notaio [OMISSIS...] in [OMISSIS...] ([OMISSIS...]) in data [OMISSIS...], trascritto con nota del [OMISSIS...], Registro Particolare n. [OMISSIS...], Registro Generale n. [OMISSIS...] (Cfr. All. n.6). Il Sig. [OMISSIS...] risulta essere l'unico proprietario del bene oggetto di esecuzione e, all'attualità, non sono da segnalarsi eventuali acquisti mortis causa non trascritti.



CIRCA IL SESTO QUESITO: (6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*).





Come affermato precedentemente in risposta al Quinto Quesito, il [OMISSIS...]
risulta essere proprietario per 1/1 del bene oggetto di esecuzione.

CIRCA IL SETTIMO QUESITO: (7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;).

Al momento dei sopralluoghi l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione è stato consentito dal [OMISSIS...] munito di regolare delega del [OMISSIS...]. Al momento di detti sopralluoghi, il bene non risultava occupato da nessun nucleo familiare né tanto meno, dalle visure fatte, risulta alcuna trascrizione di contratti di affitto per il bene oggetto di esecuzione.

Dalla documentazione acquisita si evince che l'immobile de quo non è gravato da censo, livello o uso civico.





CIRCA L'OTTAVO QUESITO: (8. *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.*).

Così come affermato in risposta al precedente quesito, il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato né tanto meno risultano contratti di locazione gravanti sul medesimo. Quindi si procede alla stima del più probabile canone di locazione per il bene oggetto della procedura esecutiva.

Criteri di Stima

Per il bene in esame, il criterio di stima di più logica applicazione per la valutazione del canone di locazione più probabile, è quello di tipo sintetico per “Comparazione”.

Il Metodo sintetico si concretizza nell'accertare i canoni di locazione correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene in esame; ciò consente di ottenere tante serie omogenee di prezzi unitari; in queste serie troverà il suo posto il bene da stimare; chiaramente, nella costruzione di queste serie andranno esclusi i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di un mercato ordinario. Da indagini fatte dallo scrivente C.T.U presso operatori locali (annunci di agenzie immobiliari), non sono emerse alcuna soluzione immobiliare proposta in locazione nella zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, ovvero località Tempalta di Roccadaspide (SA).

Per tale motivo, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto utilizzare le quotazioni di locazione fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, la quale mette a

disposizione per l'utenza le quotazioni relative al I° Semestre 2024 (Cfr. All. n.7). Suddette quotazioni sono espresse come euro per ogni metro quadro di **Superficie Utile Lorda** del bene oggetto di stima, così come riportato **Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. n.8). In tale manuale, si precisa anche che la **Superficie Utile Lorda Complessiva** va calcolata omogeneizzando le varie superfici costituenti il bene secondo precise percentuali per poi essere sommate. In Allegato n.9 è riportato il calcolo fatto dallo scrivente C.T.U., così come prescritto dal suddetto manuale, per pervenire alla **Superficie Utile Lorda Complessiva** del bene oggetto di esecuzione da utilizzare per il calcolo del canone di locazione. Tale **Superficie Utile Lorda Complessiva (SUL) risulta, approssimando al m², pari a 120,00 m².** Si fa notare che ai fini del calcolo della suddetta superficie, il piano sottotetto è stato considerato come "Pertinenza Accessoria" anche se nella descrizione fatta esso risulta adibito a camere da letto con relativo bagno. Ciò perché, come si spiegherà più nel dettaglio nel prosieguo di questa relazione, gli ambienti del sottotetto risultano, dalla documentazione reperita presso i vari enti dallo scrivente C.T.U., essere destinati formalmente a semplice sottotetto e quindi non a civile abitazione.

Stima Canone di Locazione

All'uopo, vista la Visura Catastale dell'immobile oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.10) nella quale l'immobile è classificato essere di **Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)** e vista la posizione in cui esso si trova, si riportano di seguito le macro-zone OMI (Cfr. All. n.8) prese in considerazione per la valutazione del bene oggetto di esecuzione, con i rispettivi valori minimo e massimo dei prezzi di locazione:

- Immobili residenziali in Fascia/zona: E1 - Suburbana/LOCALITA' TEMPALTA, CASE [OMISSIS...], ACQUAVIVA di Roccadaspide (SA): **€/mq. x mese 1,3 e €/mq. x mese 1,8;**



Nel caso di cui trattasi verrà considerato il **valor medio** visto lo stato in cui versa l'immobile, ovvero impianti ed infissi obsoleti, impianto elettrico non del tutto in sicurezza in alcuni ambienti, assenza di un impianto di riscaldamento così come specificato nella descrizione dell'immobile per cui è causa.

Di conseguenza è stato preso in considerazione il seguente Canone di Locazione Medio:

– Immobili residenziali: €/mq. x mese 1,55

Pertanto, il valore calcolato è:



- Superficie Utile Lorda Complessiva (S_{UL}) = 120,00 mq.
- Canone Locazione per mq. mensile (C_{Lmqxm}) = 1,55 €/mq. x mese

Canone Locazione Mensile (C_{Lm}) = 120,00 X 1,55 = 186,00 € x mese

CIRCA IL NONO QUESITO: (9. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____ . NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOSTRARE*



CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);.).

Regime Patrimoniale dell'Esecutato

Da quanto accertato, è risultato che l'esecutato [OMISSIS...] nato a [OMISSIS...] il [OMISSIS...] fu unito in matrimonio con [OMISSIS...], nata il [OMISSIS...] a [OMISSIS...], in [OMISSIS...] il [OMISSIS...] in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del Codice civile, come riportato tra le annotazioni dell'Atto di matrimonio. Sul certificato di matrimonio risulta inoltre che (Cfr. All. n.11):

- *“Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile di [OMISSIS...] in data [OMISSIS...] di cui all'atto [OMISSIS...] P.2 S.C. anno [OMISSIS...] registri di matrimonio e confermato con atto [OMISSIS...] P.2 S.C. anno [OMISSIS...] registri di matrimonio, gli sposi si sono separati.”*
- *“Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile di [OMISSIS...] in data [OMISSIS...] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio al [OMISSIS...] P.2 S.C. anno [OMISSIS...] e confermato con dichiarazione di cui all'atto [OMISSIS...] P.2 S.C. anno [OMISSIS...] è stato sciolto il matrimonio controscritto.”*

CIRCA IL DECIMO QUESITO: (10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali*

ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Gli immobili oggetti di esecuzione, censiti al Fol.12 con P.lla 160 del Comune di Roccadaspide (SA), non sono sottoposte ad alcuna disposizione di tutela, né di tipo storico-artistico, né di tipo archeologica come certificato dalla DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO – Soprintendenza Archeologica belle Arti per le Province di Salerno ed Avellino (Cfr All. n.12).

Per quanto riguarda gli *Oneri di Tipo Condominiale*, nei due sopralluoghi effettuati dallo scrivente non era presente il proprietario ma un suo delegato, così come specificato nei verbali allegati (Cfr All. nn.13, 14). Inoltre, in entrambi i sopralluoghi le altre unità immobiliari presenti nello stabile e confinanti con l'immobile oggetto di esecuzione, risultavano inabitate.

All'uopo di quanto affermato lo scrivente C.T.U. non ha potuto appurare l'esistenza di un condominio costituito né tanto meno se ci siano delle spese condominiali e/o oneri di natura condominiale.

Da quanto appurato nei sopralluoghi e dalla documentazione, lo scrivente C.T.U., può affermare che le uniche aree comuni dell'immobile oggetto di esecuzione con le altre unità immobiliari presenti nello stabile, sono esclusivamente il cortile che costeggia i tre lati



dello stabile, descritto nei punti precedenti, e che tale cortile non presenta alcun impianto di illuminazione né tanto meno recinzioni e/o cancelli di chiusura.

Da quanto appurato dalla documentazione prodotta e dalla documentazione reperita dallo scrivente C.T.U., non risultano cause in corso, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore.



CIRCA L'UNDICESIMO QUESITO: (11. *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*)



L'eventuale responsabilità giuridica delle opere realizzate in difformità di quanto previsto dall'ultima Concessione Edilizia n.64 (prot. N. 14281 Registro N. 28106 del 28/05/1999 All. nn.16) inoltrata dalla [OMISSIS...] e altri ed accettata dal Comune di Roccadaspide (SA).

Restano non opponibili all'acquirente gli oneri derivanti dalla cancellazione delle seguenti iscrizioni/trascrizioni che, di seguito, vengono quantificati (Cfr. All. n.15):

- Oneri derivanti dalla cancellazione della iscrizione [OMISSIS...] contro [OMISSIS...] (soggetto debitore), Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...], Pubblico ufficiale [OMISSIS...] N. Repertorio [OMISSIS...] del [OMISSIS...], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A





GARANZIA DI MUTUO per immobili siti in Roccadaspide (SA) per un totale di [OMISSIS...] a favore di [OMISSIS...] e contro [OMISSIS...] (Cfr. All. n.17): **€.35,00 di tassa ipotecaria** da pagarsi a valle del pagamento del debito residuo, se esistente (tale formalità è presente nella visura storica per immobili fatta sui beni soggetti a pignoramento);

- Oneri derivanti dalla cancellazione della trascrizione del [OMISSIS...] Reg. part. [OMISSIS...] Reg. Gen. [OMISSIS...] Pub. Uff. UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI SALERNO N. Rep. [OMISSIS...] del 20/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in Roccadaspide (SA) a favore di [OMISSIS...] e contro [OMISSIS...] (formalità che si riferisce al pignoramento di cui alla presente procedura) (Cfr. All. n.18): **Imposta Ipotecaria: €.200,00; Bollo: €.59,00; Tassa: €.35,00;**

Ad oggi, da quanto potuto accertare, non risultano ulteriori formalità, vincoli ed oneri non a carico dell'acquirente.



CIRCA IL DODICESIMO QUESITO: (12. *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*)





Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare una ispezione ordinaria ipotecaria telematica nominativa, a nome dell'esecutato [OMISSIS...] per il periodo dal 13/11/1990 all'attualità (oltre il ventennio antecedente la data di affidamento dell'incarico di CTU – Cfr. documentazione in allegato n.23), e una ispezione ordinaria ipotecaria telematica per immobili per il periodo dal 13/11/1990 all'attualità (oltre il ventennio antecedente la data di affidamento dell'incarico di CTU – Cfr. documentazione in allegato n.20).

Dall'analisi delle formalità che interessano gli immobili pignorati si evincono le seguenti informazioni senza alcuna discrasia tra i dati delle due Visure Ipotecarie Storiche:

- 1) L'atto di pignoramento della procedura esecutiva (proc. n.247/2023) risulta trascritto in data 19/12/2023 e risulta essere l'ultimo atto trascritto sui beni dell'esecutato [OMISSIS...] presente anche nei fascicoli processuali (Cfr All. n.18).

In data antecedente al pignoramento (proc. n.247/2023) risultano iscritte le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- 2) Trascrizione del [OMISSIS...] a favore di [OMISSIS...] per ATTO NOTARILE PUBBLICO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA IMMOBILE, Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...], Pubblico ufficiale Notaio [OMISSIS...], N. Repertorio [OMISSIS...] del [OMISSIS...] (Cfr. All. n.21).
- 3) Iscrizione del [OMISSIS...] contro [OMISSIS...] (soggetto debitore), Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...], Pubblico ufficiale Notaio [OMISSIS...] Repertorio [OMISSIS...] del [OMISSIS...], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti in Roccadaspide (SA) per un totale di [OMISSIS...] a favore di [OMISSIS...] (Cfr All. n.17).





Anche dalle analisi dei dati delle due Visure Catastali Storiche, per immobile e per soggetto, non sono emerse alcuna discrasia (Cfr All.ti nn.19, 22).



CIRCA IL TREDICESIMO QUESITO: (13. *referisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di*



condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;)

Verifica regolarità urbanistica

Di seguito si riporta la cronologia degli eventi così come emersa dalla documentazione versata agli atti e dalla ricerca che lo scrivente C.T.U. ha effettuato presso il Comune di Roccadaspide (SA), presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno e presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno:

28/05/1999

Concessione edilizia n.64 rilasciata dal Comune di Roccadaspide alla [OMISSIS...]

- così come dichiarato dall'architetto [OMISSIS...] (Responsabile del Settore III del Comune di Roccadaspide) nella PEC inviata allo scrivente C.T.U. in data 26/07/2024 (Cfr All. n.24). In tale documento, [OMISSIS...] dichiara anche che la suddetta concessione era “*al momento non reperibile presso l'ufficio scrivente*” e che “*non risultano per lo stesso immobile titoli edilizi rilasciati al Sig. [OMISSIS...] nato a [OMISSIS...] il [OMISSIS...]*”. Sulla scorta di ciò, lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno per recuperare copia di suddetta concessione edilizia li depositata (Cfr All. n.25). Tale concessione era stata richiesta per la *Ristrutturazione di un Fabbricato per Civile Abitazione* sito nel comune di Roccadaspide alla via Tempalta, all'interno del quale si trova anche l'immobile oggetto di esecuzione, foglio n.12 part. n.160. Sempre in tale Concessione Edilizia (Cfr All. n.25), il progettista,



[OMISSIS...], afferma che il “*Fabbricato è di vecchissima costruzione è antecedente al 1967 e risale agli anni 50*”.

Nello specifico, in sintesi, nella concessione, così come dichiarato nella relazione tecnica [OMISSIS...], che tali interventi di ristrutturazione consistono:

- *nella sostituzione di alcuni solai intermedi che saranno realizzati in c.a.;*
- *la demolizione delle rampe di scale poste esternamente per accedere al sottotetto;*
- *la realizzazione di quattro scale, una per ogni corpo di fabbrica, per accedere al piano sottotetto, che saranno realizzati c.a. o in ferro;*
- *la ristrutturazione ed il completamento della copertura cge sarà realizzata in c.a. e tegole tipo portoghese ecc. ecc.,*
- *la realizzazione degli impianti tecnici, elettrico, idrico sanitario, riscaldamento ecc. e quindi l'adeguamento alle norme vigenti degli impianti esistenti,*
- *il rifacimento dei pavimenti, dell'intonaco nonché la sostituzione di alcuni infissi ecc. ecc.*

Si allegano alla presente relazione anche gli elaborati grafici che lo scrivente C.T.U. ha reperito all'Ufficio del Genio Civile Di Salerno inerenti alla su menzionata Concessione Edilizia nonché tutti i documenti relativi a relazioni tecniche, collaudi, certificati materiali utilizzati, calcoli statici e sismici ecc. ecc. (Cfr All.ti nn.26-39).

25/01/2011

Atto di trasferimento immobile – Atto notarile pubblico per cui l'esecutato, **il [OMISSIS...]**, **diventa proprietario dell'immobile pignorato** (Cfr All. n.6).

Nel premettere che:

L'ultimo documento che definisce le caratteristiche di legittimità del bene oggetto di esecuzione è la **Concessione Edilizia n.64**. (copia depositata all'Ufficio del Genio Civile di



Salerno con prot. N. 14281 - Reg. N. 28106 il 16/07/1999) dalla Sig.ra [OMISSIS...] ed accettata dal Comune di Roccadaspide (SA).

Tanto premesso

Dal raffronto tra lo stato attuale di fatto del bene oggetto di esecuzione, censito al Foglio n.12 P.lla 160 del comune di Roccadaspide (SA), riscontrato dallo scrivente (Cfr. All. n.5) e i grafici allegati alla Concessione Edilizia n.64 riferita al fabbricato dove si trova la **P.lla 160**, si evince quanto segue:

I grafici (Cfr. All. n.28) allegati alla Concessione Edilizia, di cui sopra, non sono del tutto conformi quanto rilevato all'attualità – che non comportano alcun mutamento degli indici planivolumetrici degli immobili per cui è causa – e sono:

- I) La scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, allo stato di fatto (Cfr. All. n.5) non si trova nella posizione come da progetto (Cfr. All. n.28). Ovvero da progetto la scala è graficata nel vano prospettante ad Ovest del fabbricato a ridosso della parete di delimitazione con l'altra unità immobiliare aliena posta a Sud del fabbricato, mentre di fatto si trova nel vano prospettante ad Est a ridosso della parete di delimitazione con l'altra unità immobiliare aliena posta a Nord del fabbricato.
- II) L'altezza degli ambienti situati al piano terra hanno di fatto un'altezza di 2,5 m (Cfr. All. n.5) e non come da progetto dove è indicata essere di 2,7 m (Cfr. All. n.28).
- III) L'altezza degli ambienti situati al primo piano hanno di fatto un'altezza di 3,19 m (Cfr. All. n.5) e non come da progetto dove è indicata essere di 2,95 m (Cfr. All. n.28).
- IV) La destinazione d'uso del sottotetto di fatto non coincide con quella di progetto in quanto di fatto nel piano sottotetto sono presenti due camere da letto ed un bagno

(Cfr. All. n.5) mentre da progetto sono indicati un locale *soffitta* ed un locale *estenditoio* (Cfr. All. n.28).

V) Il prospetto Est per la particella 160 di fatto non è come quello da progetto in quanto di fatto il terrazzino situato al primo piano non è accessibile in quanto è presente una finestra che da vista su tale balcone (Cfr. All. n.5) mentre da progetto è presente un'apertura, balcone, che da accesso a detto terrazzino (Cfr. All. n.28). Inoltre, sempre sul prospetto Est, il balcone del piano sottotetto di fatto (Cfr. All. n.5) è più esteso in lunghezza in quanto si congiunge con il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare confinante, mentre da progetto (Cfr. All. n.28) è un balcone singolo che non si congiunge con quello della proprietà immobiliare confinante.

Dichiarazione di agibilità

Circa la dichiarazione di AGIBILITÀ degli immobili oggetto di esecuzione, il Comune di Roccadaspide (SA), come già specificato nella cronologia delle operazioni sopra riportata, comunicava tramite PEC allo scrivente C.T.U. che per l'immobile oggetto di causa non era disponibile documentazione (Cfr. All. n.24). Lo scrivente C.T.U. chiedeva nuovamente, tramite PEC del 07/11/2024, la Dichiarazione di Agibilità nella speranza che fosse stata trovata negli archivi del comune (Cfr. All. n.40) ma in risposta riceveva solo il Certificato di Destinazione Urbanistica. A conclusione, **l'immobile oggetto di esecuzione all'attualità non dispone della Dichiarazione di AGIBILITÀ.**

Destinazione Urbanistica

Gli immobili individuati, catastalmente, dal mappale n. 160, del Fol. 12 del Comune di Roccadaspide (SA) (Cfr. All. n.41):

- VISTO che con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 28.12.2021 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), comprensivo della V.A.S. (rapporto



ambientale e sintesi non tecnica), della Valutazione di Incidenza (V.I.) integrata nella V.A.S., degli altri studi specialistici e settoriali, redatto ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm. ed ii., e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011;

- VISTO che con Delibera di G.C. n. 28 del 07.02.2022 è stata approvata la rielaborazione delle tavole 114, 119 e 124 e di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 28.12.2021;
- VISTO l'Avviso di Pubblicazione di Approvazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di cui al BURC n. del 25 del 07.03.2022;
- VISTO l'art. 18 comma 2 della legge 28.02.1985 n. 47;
- VISTA la legge 15.05.1997 n. 127;
- VISTI gli atti esistenti in ufficio;



SI ATTESTA

1. che l'immobile riportato in Catasto- foglio n. 12 p.lla n. 160 ricade nella Zona EI (Agricola di pianura e di collina)

Gli standard urbanistici della succitata zona sono:

- | | |
|--|-------------|
| 1) Indice Fondiario aree boschive, pascolive ed incolte | mc/mq 0.003 |
| 2) Indice fondiario aree seminativo ed a frutteto | mc/mq 0.03 |
| 3) Indice fondiario aree irrigue ed a colture intensive | mc/mq 0.05 |
| 4) Indice fondiario per stalle, silos, locali agricoli | mc/mq 0.10 |
| 5) Indice di copertura allevamenti zootecnici | mq/mq 0.05 |
| 6) Distanza dai confini allevamenti zootecnici | mt. 20.00 |
| 7) Indice di utilizzazione fondiaria massimo, per residenza: | |
| - con indice di fabbricabilità fondiario fino a 0,03 mc/mq | 0,01 mq/mq |
| - con indice di fabbricabilità fondiario fino a 0,05 mc/mq | 0,016 mq/mq |

8) Indice di utilizzazione fondiaria massimo per stalle, silos,





locali agricoli

9) Distanza dalle strade:

10) altezza massima

11) distanza dai confini

12) distanza dai fabbricati

13) esistenza vincolo legale di destinazione L. n. 428/93



0,030 mq/mq

Come da disposizione dell'art. 3

delle Norme del PUC;

mt. 8.00

mt. 5.00

mt. 10.00

No;



Presentazione domande di condono

Dalla documentazione fornita dai vari enti, in particolare del comune di Roccadaspide dove il bene oggetto di esecuzione è censito, lo scrivente C.T.U. afferma che non ci sono domande di condono in corso.



Possibilità di sanatoria ai sensi del l'art 36 D.P.R. 06/06/2001 n.380

*A parere dello scrivente C.T.U., per le difformità riscontrate e descritte al punto I ed al punto V del paragrafo “**Verifica regolarità urbanistica**” in risposta al “**TREDICESIMO QUESITO**” ovvero la non corrispondenza della posizione della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto e la non corrispondenza per i prospetti tra lo stato di fatto e quello di progetto dell'ultima concessione edilizia per il bene oggetto di esecuzione ha la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n.380 con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria in quanto sono parziali difformità dal permesso a costruire e risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente attuale, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione.*



Tale rilascio di S.C.I.A in sanatoria, a parere dello scrivente C.T.U., dovrebbe comportare un pagamento, a titolo di oblazione, pari al minimo previsto di €1.032,00 in quanto non





comporta alcun aumento del valore venale dell'immobile. Alla somma di €1.032,00, stimata dallo scrivente C.T.U., vanno aggiunti i costi del tecnico incaricato per la stesura della pratica ed in più i diritti di istruttoria della pratica. Si precisa che l'accettazione della richiesta della S.C.I.A. in sanatoria, così come il valore dell'entità dell'oblazione, è comunque soggetta al parere dell'organo competente, in questo caso il comune di Roccadaspide.



Invece, per la difformità riscontrata e descritta al punto IV del paragrafo “**Verifica regolarità urbanistica**” in risposta al “*TREDICESIMO QUESITO*” ovvero la non corrispondenza di destinazione d'uso degli ambienti del sottotetto, *a parere dello scrivente C.T.U.*, tale difformità dalla concessione edilizia può essere sanata. Difatti, vista la data di richiesta dell'ultima concessione edilizia (28/05/1999), a seguito della quale è stata realizzata l'attuale copertura dell'immobile, il cambio di destinazione d'uso del sottotetto è per forza di cose successiva all'anno 2000 e quindi ricade nelle Legge Regionale n.19 del 28/12/2009 la quale estende la Legge Regionale n.15 del 28/11/2000 “*Norme per il recupero dei sottotetti esistenti*” anche a quelli *realizzati alla data del 01/01/2019*.



A parere dello scrivente C.T.U., tale difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n.380 con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria. Lo scrivente C.T.U., stima che i costi, a titolo di oblazione, dovrebbero essere di sicuro non inferiore a €1.032,00 ma cmq non superiore ad €10.380,00 in quanto ciò ha comportato un aumento del valore venale dell'immobile in quanto si ha un notevole incremento della superficie abitativa.



Alla suddetta somma, stimata dallo scrivente C.T.U., vanno aggiunti i costi del tecnico incaricato per la stesura della pratica ed in più i diritti di istruttoria della pratica. Si



precisa che l'accettazione della richiesta della S.C.I.A. in sanatoria, così come il valore dell'entità dell'oblazione, è comunque soggetta al parere dell'organo competente, in questo caso il comune di Roccadaspide.

In merito alla difformità riscontrata e descritta al punto *II* del paragrafo **“Verifica regolarità urbanistica”** in risposta al **“TREDICESIMO QUESITO”** ovvero la non corrispondenza tra l'altezza di fatto e quella di progetto degli ambienti che si trovano al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione, non è una difformità ai fini della Concessione Edilizia ma l'altezza di fatto di 2,5 m non rispetta il limite minimo di 2,7 m previsto **D.M. Sanità 5/7/1975 ai fini dell'ottenimento dell'Agibilità**. A parere dello scrivente C.T.U., visto lo stato di fatto dell'immobile, nella fattispecie la scala esterna, che dal piano terra conduce agli ambienti del primo piano, visti i materiali con cui è realizzata (Cfr. rep. fot. nn.68, 69 in All. n.4), materiali usati ben prima della data del rilascio dell'ultima concessione edilizia, è verosimile supporre che il solaio interposto tra piano terra e primo piano non sia stato rifatto quando sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione inerenti all'ultima Concessione edilizia e che quindi l'altezza di 2,5 m del piano terra sia ancora quella di quando il fabbricato è stato realizzato, ovvero, dalla documentazione in possesso dello scrivente C.T.U, gli anni 50. Difatti nella concessione edilizia (Cfr. All. n.25) il tecnico incaricato non specifica i solai oggetto di demolizione e rifacimento ed inoltre afferma, come detto precedentemente, che il **“Fabbricato è di vecchissima costruzione è antecedente al 1967 e risale agli anni 50”**. **Con questa ipotesi, che va documentata con ulteriori documenti che diamo la certezza, detta porzione dell'immobile oggetto di esecuzione non ricadrebbe nel limite minimo di 2,7 m previsto D.M. Sanità 5/7/1975 ai fini dell'ottenimento dell'Agibilità. Lo scrivente C.T.U precisa**

che comunque la certificazione di agibilità e sempre vincolata al parere favorevole degli organi competenti. Il costo per l'ottenimento del certificato di agibilità si stima essere tra i €1.500,00 e €2.500,00.

CIRCA IL QUATTORDICESIMO QUESITO: (14. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*)

Criteria di Stima



Per il bene in esame, il criterio di stima di più logica applicazione è quello di **tipo sintetico per “Comparazione”**.

Il Metodo sintetico si concretizza nell'accertare i prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene in esame; ciò consente di ottenere tante serie omogenee di prezzi unitari; in queste serie troverà il suo posto il bene da stimare; chiaramente, nella costruzione di queste serie andranno esclusi i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di un mercato ordinario.



Determinazione del Valore Venale dell'Immobile

Valore “ V_{SM} ” determinato con metodo sintetico

Nel premettere che:

- Il bene oggetto della vertenza risulta essere accatastato nella categoria A/4 con la quale vengono designati gli immobili a destinazione residenziale e nella fattispecie le *Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello.*

Tanto premesso

Lo scrivente CTU, nella valutazione del valore dell'immobile de quo ha ritenuto congruo ricercare immobili di natura Residenziale (così come identificato dalla visura Catastale. Cfr. All. 42).

Nella fattispecie, da indagini effettuate presso operatori locali (annunci di agenzie immobiliari e aste giudiziarie – Cfr. documentazione in allegato n.43) e presso Ordini professionali tecnici, lo scrivente ha potuto appurare che i prezzi di mercato nel periodo d'interesse per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, più o meno simili a quello da valutare. Non avendo informazioni aggiuntive sulla qualità degli immobili presi in considerazione né tantomeno sulle





caratteristiche intrinseche, lo scrivente prenderà in prima istanza in considerazione il valor medio, scartando gli estremi. Il valore medio calcolato (Cfr. All.43) è il seguente valore³:

$$C_{u1} = 540,88 \text{ €/m}^2$$



Adottando la modalità di calcolo esplicitata nella nota 3, si è calcolata la Superficie Commerciale del bene oggetto di esecuzione (Cfr. All.44). Tale valore risulta uguale a:



$$S_c = 134 \text{ m}^2$$



Pertanto, i valori venali calcolati sono i seguenti:

- Immobile distinto con Fol. 12, P.lla 160 – Comune di Roccadaspide (SA):

$$V_{S1} = S_c \times C_{u1} = (\text{m}^2 134 \times 540,88 \text{ €/m}^2) = \text{€ } 72.477,92$$



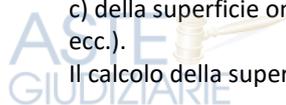
Siccome l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio mette a disposizione per l'utenza il I° **Semestre 2024** delle quotazioni di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, più o meno simili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno utilizzare anche le suddette quotazioni al fine di avere ulteriori parametri di comparazione che saranno mediati con quelli dianzi calcolati.



³Per il calcolo si fa riferimento al metro quadro di superficie commerciale, che secondo quanto indicato dal D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138, a cui si rimanda per maggiori dettagli, è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, patii, portici, tettoie, pergole, giardini ecc.);
- c) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie di servizio (cantine, soffitte, locali di deposito ecc.).

Il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile è stato riportato nella Tabella in All n.44.





All'uopo, vista la posizione dell'immobile da valutare, si riportano di seguito le macro-zone OMI (Cfr. All. n.7) prese in considerazione per la valutazione del bene di che trattasi, con i rispettivi valori minimo e massimo dei prezzi di compravendita:

- Immobili residenziali in Fascia/zona: E1 - Suburbana/LOCALITA' TEMPALTA, CASE [OMISSIS...], ACQUAVIVA di Roccadaspide (SA) – Abitazioni di tipo economico: €/mq. 470,00 e €/mq. 660,00;



Nel caso di cui trattasi verrà considerato il **valor medio** che verrà successivamente opportunamente ridimensionato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene *de quo*.



Di conseguenza è stato preso in considerazione il seguente costo unitario medio:

$$C_{u2} = 565,00 \text{ €/m}^2$$



Pertanto, i valori venali calcolati sono i seguenti:

- Immobile distinto con Fol. 12, P.lla 160 – Comune di Roccadaspide (SA):

$$V_{S2} = S_c \times C_{u2} = (\text{m}^2 134 \times 565,00 \text{ €/m}^2) = \text{€ } 75.710,00$$



Valori sintetici mediati

Operando la media dei due valori sintetici calcolati V_{S1} e V_{S2} avremo il seguente valore sintetico medio (V_{SM}) dell'unità immobiliare:



$$V_{SM} = (V_{S1} + V_{S2}) / 2 = (\text{€ } 72.477,92 + \text{€ } 75.710,00) / 2 = \text{€ } 74.093,96$$



Tale valore medio va moltiplicato per un **Fattore di abbattimento** forfettario in considerazione dei seguenti fattori:





- Ricontrata assenza di garanzia per vizi occulti;
- Difformità riscontrate rispetto alla Licenza Edilizia n.64 rilasciata in data 28/05/1999 e conseguenti spese per la loro sanatoria (Cfr.All. nn.5, 25 e Risposta al Tredicesimo Quesito);
- Assenza della dichiarazione di Agibilità nonché l'altezza ridotta del piano terra che potrebbe pregiudicare proprio l'ottenimento dell'Agibilità (Cfr. Risposta al Tredicesimo Quesito);
- Stato in cui versa attualmente e tipologia di impianti ed infissi all'attualità presenti da considerarsi obsoleti, come specificato nella descrizione dell'immobile per cui è causa;
- Assenza di un impianto di riscaldamento;
- Obsoleta tipologia strutturale dell'edificio (efficientamento energetico, elementi costruttivi obsoleti, ecc..ecc);

Secondo lo scrivente CTU, tali fattori fanno protendere verso valori vicini alle estremità inferiori dei *range* di valori considerati nelle due modalità di calcolo sopra riportate (Agenzie ed OMI). Di conseguenza, una stima congrua del suddetto fattore di abbattimento può essere calcolata come la distanza tra il valor medio calcolato ed il valore dell'estremo inferiore del range preso in considerazione nel calcolo tramite valori riportati dalla banca dati OMI (due valori: valore min e valore max).

$$K_{OMI}^{11} = 1 - ((V_m - V_{min}) / V_m) = 1 - (565,00 - 470,00) / (565,00) = 0,83$$

Da cui:

- **Fattore di abbattimento: $k_m = 0,83$**

Il valore venale dell'immobile per cui è causa è il seguente:



- $A_{\text{finale}} = V_{\text{SM}} \times k_m = € 74.093,96 \times 0,83 = \text{in c.t.} € 62.000,00$

CIRCA IL QUINDICESIMO QUESITO: (15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;)



All'atto dei sopralluoghi effettuati. All'interno dell'immobile erano presenti vari beni immobili, principalmente mobili e beni di uso quotidiano come pentole, stoviglie, ecc...ecc, così come descritto in risposta al *Quarto Quesito*. Principalmente sono elementi di arredo datati e non di qualità.

Fanno eccezione i seguenti beni che potrebbero avere un valore apprezzabile sul mercato:

- Ciclomotore Piaggio Modello "Si" che si trova in cantina e potrebbe avere un valore di mercato oscillante tra **€800,00 e €1500,00 in quanto considerato d'epoca dai collezionisti;**
- Credenza in legno massello e vetro probabilmente degli anni 50/60 che potrebbe avere un valore di mercato oscillante tra **€ 500,00 € 1.000,00 in quanto considerato d'epoca dai collezionisti;**
- La camera da letto che comprende letto, comò, due comodini ed armadio a due ante che si trova in una delle camere da letto del sottotetto, la quale potrebbe valere intorno a **€ 1.000,00** poiché di più recente produzione.

Quindi, lo scrivente C.T.U. da una stima approssimativa e basata sulle quotazioni che si trovano in rete in quanto non si tratta di beni facilmente commerciabili e valorizzabili, visto lo stato e la qualità, ritiene che il valore complessivo dei beni presenti nell'immobile possano ammontare **al massimo a € 5.000,00.**





Lo scrivente C.T.U. ritiene che i costi, dopo aver valutato i prezzi correnti di mercato offerti da ditte specializzate del settore nonché il volume dei beni presenti nell'immobile, per la rimozione, il trasporto e la dismissione a discarica autorizzata possa essere **di € 3.000,00 + IVA già comprensivi degli oneri di discarica.**



Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente.



Salerno li 23/01/2025



Il C.T.U.



Ing. Luigi Garofalo

