

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.264/2021
Deutsche Bank SpA c/ Xxxxxxx Xxxxxxx e Xxxx Xxxx
G.E.: Dott.ssa Enza FARACCHIO



La presente relazione si compone di n. 53 pagine
+ nn. 32 allegati

ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B - SALERNO
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347.1401472
SALERNO, 16 GENNAIO 2023

SOMMARIO

1. Premessa	1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art 567 cpc)	5
4. Quesito n.4 – identificazione e descrizione dell’immobile	7
5. Quesito n.5 – Provenienza dell’immobile	10
6. Quesiti nn. 6 e 7– Possibilità di divisione e stato di possesso dell’immobile.	13
7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale dei soggetti esecutati, sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX.	14
8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull’immobile – Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate	15
9. Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.	19
10. Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile.	19
11. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima dell’immobile e delle spese.	39
12. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione dell’immobile, degli Oneri dell’Aggiudicatario e dei mobili.	48

1. Premessa.

La sottoscritta arch. Alessandra D’Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all’Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), in data 26.05.2022 è stata nominata Esperto dal Giudice dott.ssa Enza FARACCHIO nell’Esecuzione Immobiliare promossa dalla Deutsche Bank SpA contro i sigg XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX, iscritta presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.264/2021, relativamente alla valutazione del seguente bene pignorato e alla conseguente determinazione del prezzo base di vendita:

- Appartamento sito in Eboli alla Via Scuola Eleatica nr. 3, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli - foglio 60, p.lla 176, sub 5 – z.c. 1 - Piano 1° - Categoria A3 - classe 1° - cons. cat. 8 vani – sup. cat. 173 mq – escluse aree scoperte 168 mq – rendita € 640,41

Quesiti

- 1] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;
- 3] “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 postigli da 4 a 12”;
- 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";
- 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 integrate, riferite almeno al 20° anno 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 la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.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, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.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 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 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;
- 16] “corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12, in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta”. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17] “estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono consistite in:

1. In data 03.10.2022, 05.10.2022, 11.01.2023, 13.01.2023 e 15.01.2022, l'Esperto effettuava gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Ufficio del Territorio, per il rilascio delle visure e delle planimetrie catastali relative all'immobile pignorato e agli immobili identificati dallo stesso numero di mappale (cfr. *Allegato I*);
2. In data 04.10.2022 con prot. n.45477, l'Esperto inoltrava un'istanza di accesso agli atti al Comune di Eboli per richiedere copia di “tutti gli atti

depositati presso il Comune (provvedimento autorizzativo originario e successivi con grafici allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, istanze di condono, pratiche ex L.219/81, abitabilità/agibilità, SCA, ecc.) relativi al seguente immobile sito in Eboli (SA) in Via Scuola Eleatica n. 3, Contrada S. Cecilia, identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 60, P.lla n. 176 sub 5, cat. A/3, piano 1°, ex Catasto Terreni, Foglio 60, P.lla n. 176, a nome di uno dei seguenti soggetti: XXXX Guido (n. 12.02.1907 e m. l'11.01.1964), XXXXXXXX XXXXXXXX (n. 15.02.1913), XXXX XXXX (n. l'11.09.1956), XXXXXX XXXXXX (n. 24.04.1949), XXXX Grazia (n. il 4.12.1937), XXXX Maria (n. il 15.03.1940), XXXX Giuseppina (n. il 16.01.1947) e XXXX Renato (n. il 23.05.1949).” (cfr. Allegato 2);

1. In data 25.10.2022 e 27.10.2022, l'Esperto inoltrava all'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli, richiesta dello Stato di Famiglia e dell'Estratto di Atto di Matrimonio degli esecutati sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX (cfr. Allegato 3);
2. In data 09.01.2023 e 10.01.2023, venivano eseguiti degli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) per le visure ipotecarie per soggetto e per immobile (cfr. Allegato 4);
3. In data faceva richiesta del Titolo di Proprietà dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Salerno (cfr. Allegato 5);
4. In data 03.11.2022 l'Esperto effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli per la visura, con successivo rilascio di copia, delle pratiche edilizie richieste con istanza di accesso agli atti (cfr. Allegato 6);
5. In data 09.01.2023 l'Esperto effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli per la visura, con successivo rilascio di copia, dello strumento urbanistico vigente alla data di rilascio della Concessione Edilizia prot. 24704.95 (cfr. Allegato 9);
6. Il giorno 03.11.2022 e 09.01.2023, l'Esperto si recava sui luoghi oggetto di esecuzione e, coadiuvato dall'ing. Gaetano Caiafa e dal geom. Mauro Santopietro, effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (cfr. Allegato 10);
7. Redazione di Computi Metrici Estimativi per le opere di ripristino dello stato dei

luoghi (cfr. Allegati 12-15);

8. In data 04.11.2022, l'Esperto contattava il legale degli esecutati, avv. Salvatore D'Apice, al fine di reperire “ricevute delle spese fisse di gestione dell'immobile” e riceveva la ricevuta delle spese annue di esercizio, manutenzione, gestione di bonifica ed irrigazione del Consorzio di Bonifica Dx Sele (cfr. Allegato 13);
9. Reperimento dei dati necessari alla stima presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 14a) e le Quotazioni Metroquadro (cfr. Allegato 14b)
10. Indagini presso agenzie immobiliari di Web, e ricerche di annunci immobiliari sul web per il reperimento dei prezzi di mercato (cfr. Allegato 14c).

3. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art.567 cpc)

3.1 Certificazione Notarile del Notaio Francesca Romana Giordano

Nella Relazione Notarile resa ai sensi dell'art.1 della Legge n.302 del 3 agosto 1998, che modifica l'art.567 c.p.c., comma II, attestante, quindi, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, così descritto la dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, “*per conto del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari mediante accertamenti equivalenti per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato*” attestava quanto segue

“1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota intera della proprietà di XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX tra loro in regime di comunione legale

Eboli (SA)

- CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 via Scuola Eleatica n. 3 piano 1 cat. A/3 (abitazione) vani 8

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota di 1/2 ciascuno della proprietà di XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX

Eboli (SA)

-CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 via Scuola Eleatica n. 3 piano 1 cat. A/3 (abitazione) cl. I vani

8 sup. cat. tot. mq 173 escluse aree scoperte mq 168r.c. euro 640,41

l'unità sopradescritta (unità afferente edificata in sopraelevazione del 07.05.2002 n. 2157.1/2002) insiste su area al CT partita I foglio 60 mapp. 176 ente urbano are 04.50.

2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Si rimanda a quanto segnalato nel seguente punto 3).

3) STORIA IPOTECARIA DAL 27 OTTOBRE 2001:

A tutto il 2 dicembre 2021 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli Uffici di Salerno) l'immobile sopradescritto risulta di nuda proprietà di XXXX XXXX nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11 settembre 1956 e di proprietà di XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24 aprile 1949 e della stessa signora XXXX XXXX in regime di comunione legale dei beni in proporzione al conguaglio pagato come indicato nella nota di trascrizione dell'atto di divisione di cui in seguito; come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- successione in morte di XXXX Guido nato a Montecorvino Rovella il 12 febbraio 1907 deceduto in Eboli l'11 gennaio 1964, denuncia di successione del 12 agosto 1981 n. 94 voi. 201 Ufficio del Registro di Eboli, trascritta in data 5 novembre 1982 ai nn.. 26552/22691, eredità devoluta per legge ai figli (XXXX Grazia, XXXX Maria, XXXX Giuseppina, XXXX Renato e XXXX XXXX) salvo l'usufrutto al coniuge XXXXXXXX XXXXXXXX (già comproprietaria insieme al marito in forza di atto ultraventennale a risultanza delle visure catastali);

- con atto di divisione del 2 settembre 1981 rep. 14055 Not. Errico Arturo di Contursi, registrato a Eboli il 17 settembre 1981 al n. 3752, trascritto in data 23 settembre 1981 ai nn. 21694/18644, viene attribuita a XXXX XXXX, anche in regime di comunione legale col marito XXXXXX XXXXXX in proporzione al conguaglio pagato, la nuda proprietà dell'intera casa in Eboli da censire con scheda 67719 del 27 dicembre 1978 insistente su area al foglio 60 mapp. 176 are 04.50, salvo l'usufrutto vitalizio a XXXXXXXX XXXXXXXX.

Si segnala che non risulta trascritta né volturata al catasto alcuna successione o ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX; esclusivamente dalla costituzione catastale del bene in oggetto (unità afferente edificata in sopraelevazione del 07.05.2002 n. 2157.1/2002) tale unità risulta in piena proprietà a XXXX XXXX e XXXXXX XXXXXX.

Si segnala quanto indicato nella nota di trascrizione del detto atto di divisione avente ad oggetto l'immobile pignorato: "a XXXX XXXX: Nuda proprietà dell'intera casa, come descritta alla lettera A.

A titolo di conguaglio, XXXX XXXX, che si trova in regime di comunione legale col marito XXXXXX XXXXXX, ha pagato lire 2.790.000, di cui lire 750.000 alla madre e lire 510.000 a ciascuno dei quattro germani Grazia, Maria, Giuseppina e Renato.

Pertanto la nuda proprietà, attribuita a XXXX XXXX sul predetto immobile, in proporzione al

conguaglio pagato, entra in comunione legale tra i coniugi XXXXXX-XXXX".

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di:

XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24 aprile 1949 c.f. TRGGRG49D24C676L, per la quota intera della proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXX XXXX nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11 settembre 1956 c.f. BLLNNA56P51F481T;

- pignoramento notificato in data 27 ottobre 2021 rep. 6939/2021 Corte di Appello di Salerno, trascritto in data 2 dicembre 2021 ai nn. 49650/39306, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, grava il seguente immobile in Eboli (SA) via Scuola Eleatica n. 3: CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 cat. A/3 (abitazione) vani 8 piano I;

a carico di:

XXXX XXXX nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11 settembre 1956 c.f. BLLNNA56P51F481T, per la quota intera della proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24 aprile 1949 c.f. TRGGRG49D24C676L;

-pignoramento notificato in data 27 ottobre 2021 rep. 6938/2021 Corte di Appello di Salerno, trascritto in data 2 dicembre 2021 ai ml. 49649/39305, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, grava il seguente immobile in Eboli (SA) via Scuola Eleatica n. 3: CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 cat. A/3 (abitazione) vani 8 piano I;

a carico di:

XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24 aprile 1949 c.f. TRGGRG49D24C676L, per la quota di 1/2 della proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 25 giugno 2019 ai nn. 25112/3099, in forza di atto giudiziario del 4 maggio 2018 rep. 1502/2018 Tribunale di Salerno, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 15.000,00 di cui capitale euro 15.000,00, grava il seguente immobile in Eboli (SA): CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 cat. A/3 (abitazione) vani 8;

a carico di:

XXXX XXXX nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11 settembre 1956 c.f. BLLNNA56P51F481T, per la quota di 1/2 della proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 17 aprile 2019 ai nn. 15689/1836, in forza di atto giudiziario del 9 gennaio 2014 rep. 29/2014 Tribunale di Salerno, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 35.000,00 di cui capitale euro 17.986,00, grava il seguente immobile in Eboli (SA) via Scuola Eleatica n. 3: CF foglio 60 mapp. 176 sub. 5 cat. A/3 (abitazione) vani 8 piano I".

3.2 Corrispondenza della documentazione al comma 2 dell'art.567 C.P.C.

Il comma 2 dell'art.567 c.p.c. indica quali documenti da allegare alla procedura esecutiva *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

Agli atti della procedura la documentazione depositata dal creditore procedente risulta esaustiva ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. L'Esperto ha, altresì, acquisito ed allegato alla presente relazione: 1) la visura catastale storica aggiornata dell'immobile oggetto di esecuzione e degli altri immobili che risultano di proprietà degli esecutati insistenti sullo stesso fondo su cui gli esecutati vantano i diritti di 34/1000; 2) le planimetrie catastali aggiornate depositate agli atti degli immobili; 3) le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico, per immobile e per i sigg. Xxxxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxx, soggetti esecutati, in forma sintetica e, quelle che potevano essere relative all'immobile oggetto d'indagine, in forma integrale.

Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza ed ipoteche corrispondente a quella illustrata nella Certificazione Ipotecaria e Catastale già prodotta, ad esclusione della quota di proprietà del bene oggetto di esecuzione, che come precisato nel titolo di provenienza, è pari a 473/1000 per il sig. Xxxxxx Xxxxxx e a 517/1000 per Xxxx Xxxx (cfr. Allegato 5).

4. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione dell'immobile.

4.1 Estremi Catastali

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione residenziale è sito nel Comune di Eboli, in Via Scuola Eleatica n. 3, al piano primo, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.60 Part.176, sub 5, categoria A3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 173 mq totale, escluse aree scoperte 168 mq, rendita 640,41 € ed intestato a:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Cicerale (SA) il 24.04.1949 - Proprietà 500/1000;

- XXXX XXXX, nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11.09.1956 - Proprietà 500/1000 (cfr. Allegato 1b);

Pertanto, **l'intestazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione** (quote di $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ ai soggetti eseguiti XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX), che costituisce un ampliamento e una sopraelevazione della struttura originaria, **non coincide con le risultanze delle ispezioni ipotecarie, e più precisamente con quanto risulta nell'Atto di Divisione dello 02.09.1981 (quota di 473/1000 ad XXXXXX XXXXXX e quota di 517/1000 a XXXX XXXX).** (cfr. Allegato 5).

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, datata 07.05.2002, fa riferimento alla stessa pratica riportata nella visura storica per la costituzione dell'unità immobiliare. Dalla stessa risulta che con il sub 5 risulta accatastato il corpo scale, posto nell'angolo nord-ovest, e l'appartamento sito al 1° piano (sottotetto), che riporta una distribuzione corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso degli accessi del 3.11.2022 e del 9.1.2023, e un'altezza pari a 2,60 m, media tra i 2,10 m all'imposta e i 3,10 m al colmo rilevati (cfr. Allegati 1c-11).

4.2 Confini.

Nell'estratto di mappa del Foglio n. 60 del Comune di Eboli, il fondo identificato dalla part. 176, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, confina sul lato sud est con Via Scuola Eleatica da cui ha accesso, a est con fondo identificato da part. 177, su cui insiste altro fabbricato, a nord-ovest con canale di bonifica, a ovest con fondo identificato da part. 172, su cui insiste fabbricato di proprietà aliena (cfr. Allegato 1a). Invece, l'appartamento sito al piano primo, confina su tutti i lati con il fondo, e a nord-ovest con il vano scale della stessa proprietà (cfr. Allegato 1c).

4.3 Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione si trova in una frazione di Eboli, denominata Bivio di S. Cecilia, a circa 13 km dal capoluogo dello stesso comune, servita da ogni sorta di servizio pubblico e privato. In particolare, il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dalla Via Scuola Eleatica n. 3, attraverso un cancello carrabile e pedonale e uno spazio esterno

identificato dalla particella 176, interamente rifinito con pavimentazione per esterni. Il fabbricato ha struttura in c.a. e muratura perimetrale in tufo, con solai in latero-cemento e copertura a due falde; di forma rettangolare si sviluppa lungo la direzione sud-nord ed è costituito da un piano terra e un piano sottotetto, entrambi con destinazione residenziale. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dal lato nord, da uno spazio esterno più ampio che consente l'accesso anche ad altri corpi di fabbrica bassi posti sullo stesso fondo. Dalle risultanze catastali ed ipotecarie risulta che tutti gli immobili insistenti sull'area individuata dalla particella 176 sono di proprietà dei coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX. Pertanto, l'area esterna va considerata come proprietà comune di tutti gli immobili per una quota proporzionale al valore degli stessi. Al piano sottotetto si accede da nord, attraverso un infisso in parte vetrato ed in parte aperto, che immette nel corpo scale, dove una scala a due rampe, rivestita in marmo di colore rosso con venature grigie, conduce al piano sottotetto, in particolare al pianerottolo pertinenziale, dov'è collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento. L'immobile, che catastralmente e di fatto è destinato a civile abitazione, ha due ingressi: uno sul lato sud-ovest, che immette nel grande spazio di disimpegno, e l'altro sul lato nord-est, che immette nello studio. Esso ha accesso nell'ingresso a₁ (S=15,33mq), dove sul lato sud-ovest e nord-est ci sono due piccoli spazi di disimpegno e in fondo un ampio salone a₆ (S=40,12mq), con un angolo cottura a₇ (S=12,35 mq), illuminato da tre ampi infissi sul lato sud-ovest, due finestre laterali e una porta finestra centrale, prospicienti un balcone di superficie pari a 17,66 mq che affaccia su Via Scuola Eleatica. In particolare, sul lato nord-ovest, il disimpegno a₂ (S=1,43mq), consente l'accesso al servizio igienico a₅ (S=8,74mq), dotato di lavabo, bidet, wc, doccia, lavatoio e lavatrice, e alla camera da letto a₃ (S=14,60mq); da quest'ultima si accede allo studio a₄ (S=10,93mq). Dallo stesso ingresso- disimpegno (S=15,33mq), sul lato nord-est si accede al disimpegno a₈ (S=4,07mq), che consente l'accesso alla camera da letto a₉ (S=13,45mq) a sud-ovest, alla camera da letto a₁₁ (S=15,61mq) a nord-est e al servizio igienico wc₁₀ (S=5,89mq), dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. L'immobile ha altezza variabile tra 2,10 m alla quota d'imposta e 3,10 m al colmo, presenta infissi esterni con persiane

alla romana in alluminio (tranne nello studio e nel corpo scale dove gli infissi sono vetrate scorrevoli prive di sistema di oscuramento), e porte interne in legno tamburato. I pavimenti sono in grès porcellanato effetto marmo, di dimensioni (30x60) cmq, in tutta la casa tranne negli ambienti di servizio; infatti, i due servizi igienici hanno una pavimentazione di dimensioni (20x20) cmq di colore chiaro e posta a cardamone, e i rivestimenti alle pareti delle stesse dimensioni fino a un'altezza di 2 m; anche la cucina ha un rivestimento di dimensioni (20x20) cmq di colore chiaro fino a un'altezza di 2 m. Le finiture sono di discreta qualità ed in buone condizioni di manutenzione. L'unità risulta dotata di: impianto elettrico conforme alla regola d'arte; impianto idrico; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, termoarredi in alluminio nei servizi igienici, e caldaia posta sul pianerottolo del vano scale, condizionatore monosplit nel salone collegato a un'unità esterna posta sul tetto di copertura, a cui si accede attraverso una botola in alluminio con scala retrattile, posta sul solaio di copertura del pianerottolo.

Nell'Atto di Pignoramento contro il sig. XXXXXX XXXXXX del 29.09.2021 il bene è così indicato:

Diritto di proprietà del sig. XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita nel Comune di Eboli (SA) alla Via Scuola Eleatica n. 3, in comunione legale con la sig.ra XXXX XXXX, e riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 60, particella 176, subalterno 5, cat. A/3, piano 1, mq 173, vani 8.

mentre nella Nota di Trascrizione n. 49650/39306 del 02.12.2021 dello stesso

Atto come:

Comune di Eboli – Catasto Fabbricati – Foglio 60 Particella 176 Subalterno 5 – A3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 8 vani – Indirizzo: Via Scuola Eleatica n. 3 – Piano 1°- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXX XXXX.

Analogamente, nell'Atto di Pignoramento contro la sig.ra XXXX XXXX del 29.09.2021 il bene è così indicato:

Diritto di proprietà della sig.ra XXXX XXXX per la quota di 1/1 su unità immobiliare sita nel Comune di Eboli (SA) alla Via Scuola Eleatica n. 3, in comunione legale con il sig. XXXXXX XXXXXX, e riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 60,

particella 176, subalterno 5, cat. A/3, piano 1, mq 173, vani 8.

mentre nella Nota di Trascrizione n. 49649/39305 del 02.12.2021 dello stesso

Atto come:

Comune di Eboli – Catasto Fabbricati – Foglio 60 Particella 176 Subalterno 5 – A3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 8 vani – Indirizzo: Via Scuola Eleatica n. 3 – Piano 1°- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXX XXXXXX..

Dalla visura catastale aggiornata acquisita dal perito, risultano dati congruenti con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento, ad esclusione dell'intestazione che, come già esposto, non coincide con le risultanze delle ispezioni ipotecarie, e più precisamente con quanto risulta nell'Atto di Divisione dello 02.09.1981 (quota di 473/1000 ad XXXXXX XXXXXX e quota di 517/1000 a XXXX XXXX). Dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. Allegato 4), risulta che sul bene non gravano altre procedure esecutive.

5. Quesito n.5 – Provenienza dell'immobile.

5.1 Titolo di provenienza dell'immobile ai soggetti eseguiti sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX.

Con Atto di Divisione del 2 settembre 1981 rep. 14055 Not. Errico Arturo di Contursi, registrato a Eboli il 17 settembre 1981 al n. 3752, trascritto in data 23 settembre 1981 ai 1111. 21694/18644, “la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, proprietaria per metà ed usufruttuaria per un sesto ed i suoi figli XXXX Grazia, Maria, Giuseppina, Renato ed XXXX, pieni proprietari per un quindicesimo ciascuno e nudi proprietari per un trentesimo ciascuno di pieno accordo tra loro” attribuivano le seguenti quote:

“A. A XXXXXXXX XXXXXXXX usufrutto vitalizio sull'intera casetta in Eboli, contrada S. Cecilia, composta di due stanze, cucina, stanzetta e wc a piano terraneo, con annesso cortile circostante. Confina con canale di bonifica, Capelli Domenico, strada bianca cieca e coniugi Paolantoni-XXXX. Da censire al NCEU come in premessa, insiste sul suolo in catasto partita 8134 foglio 60 n. 176 sem. are 4,50 redditi £ 13,50 e 7,20;

B. A XXXX XXXX Nuda proprietà dell'intera casetta in Eboli e relativa corte, così come descritta alla precedente lettera A" (cfr. Allegato 5)

All'art. 3 si precisa che "Poiché l'assegnataria della nuda proprietà trovasi in regime di comunione legale col marito XXXXXX XXXXXX, quest'ultimo è intervenuto per quota di metà nel pagamento del predetto conguaglio e, in proporzione, diviene **proprietario per quota di 423/1000.**" (cfr. Allegato 5)

In merito alla provenienza del bene nella premessa si legge: "Con Atto per notar Luigi Uriele Foglio del 1° marzo 1963, registrato a Solofra il 9.3.1963 al n. 247, trascritto il 14.03.1963 al n. 5497, i coniugi XXXX Guido e XXXXXXXXX XXXXXXXXX acquistarono in parti uguali un piccolo suolo in Eboli, contrada S. Cecilia, sul quale speravano di costruire una casetta per sé ed i figli. In data 11 gennaio 1964 è deceduto in Eboli il sig. XXXX Guido, senza testamento, lasciando quali suoi eredi legittimamente i cinque figli qui presenti ed il coniuge superstite per la quota di usufrutto uxorio. Avendo urgente bisogno di un alloggio per la famiglia, l'anno successivo la vedova e tutti i figli costruirono su detto suolo comune, in economia, una rozza casetta in muratura di due stanze, cucina, stanzetta e wc a piano terraneo, la quale non era stata mai censita in catasto, per cui fu presentata la scheda n. 67719 in data 27.12.1978 al n. 1898. La denuncia di successione di XXXX Guido è stata tardivamente registrata in Eboli il 12.08.1981 al n. 94 vol. 201" (cfr. Allegato 5).

Come risulta dall'Estratto di morte depositato in data 27.12.2022, dal legale del creditore procedente, avv. Lucia Polizio, la sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata in Montecorvino Rovella il 15/02/1913, decedeva il giorno 27 del mese ottobre dell'anno 2001 alle ore 23 e minuti 20 in EBOLI alla Via Scuola Eleatica (atto n. 12 P. I S. dell'anno 2001 – Allegato 5).

6. Quesiti nn. 6 e 7 – Possibilità di divisione e stato di possesso dell'immobile.

Per quanto concerne la possibilità di divisione, il perito precisa che l'immobile oggetto della procedura è di proprietà esclusiva degli esecutati, sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX, e pertanto la stessa non è necessaria; tra l'altro, l'alloggio, per le sue altezze variabili ma, soprattutto, per quanto verrà esposto nel § 10 in merito alla regolarità urbanistica, e per la richiesta di mercato nella zona dov'è sito, si ritiene non comodamente divisibile.

In merito allo stato di possesso, l'immobile è abitato dal sig. XXXXXX Giorgia e dalla sig.ra XXXX XXXX, soggetti esecutati, con il loro nucleo familiare che all'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli risulta con *abitazione in Via Scuola Eleatica, 3*, così composto:

XXXXXX XXXXXX

Nato il 24.04.1949 a Cicerale

Reg. a Cicerale al N. 37 P.I anno 1949

XXXX XXXX

nata il 11.09.1956 a Montecorvino Rovella

Reg. a Montecorvino Rovella al N. 149 P.I anno 1956

XXXXXX MARCO

Nato il 29.06.1997 a Salerno

Reg. a Eboli al N. 7 P.I S.A anno 1997 (cfr. Allegato 3).

7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale dei soggetti esecutati, sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX.

In data 27.10.2022, la scrivente inoltrava una pec all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Eboli per richiedere altresì il certificato di matrimonio dei debitori, sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX (cfr. Allegato 3). In data 09.01.2023 il Comune di Eboli, rilasciava in presenza l'estratto di Atto di Matrimonio, dove si legge che "sulle risultanze dei registri di Stato Civile dell'anno 1973 Parte II Serie A n. 113" risulta:

"il giorno 9 del mese di luglio dell'anno 1973 alle ore 17,30 nella Chiesa Parrocchiale S. Nicola in S. Vito al Sele Comune di Eboli è stato trascritto un atto di matrimonio celebrato nelle forme di legge fra XXXXXX XXXXXX, nato a Cicerale il

24.04.1949n residente in Eboli, e Xxxx Xxxx nata a Montecorvino Rovella l'11.09.1956 residente in Eboli. Annotazioni marginali: nessuna" (cfr. Allegato 3).

Considerando che:

- il regime legale ante riforma del 1975 è quello della separazione dei beni;
- il regime della comunione legale dei beni vige per gli acquisti successivi al 20 settembre 1975 non essendosi manifestata la volontà contraria di uno dei coniugi con convenzione o atto unilaterale notarile o dell'ufficiale civile del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio;

il regime patrimoniale dei sigg. Xxxxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxx all'attualità e al momento di acquisizione dell'immobile oggetto di esecuzione con Atto di Divisione del 02.09.1981 è quello della comunione legale dei beni.

8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile – Ispezioni Agenzia delle Entrate

8.1 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Pubblicità Immobiliare

8.1.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo di Xxxxxx Xxxxxx - esecutato

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per il soggetto esecutato Xxxxxx Xxxxxx, nato a Cicerale (SA) il 24.04.1949), nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 allo 09/01/2023 (cfr. Allegato) riporta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1981 - Registro Particolare 18644 Registro Generale 21694 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

La nota è relativa alla assegnazione alla sig.ra Xxxx Xxxx e per una quota pari a 423/1000 al sig. Xxxxxx Xxxxxx della nuda proprietà del fondo e di parte del fabbricato poi ampliato e sopraelevato con la realizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione. (cfr. Allegato).

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/1994 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 32499 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 50666 del 01/12/1994 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in EBOLI (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 12/04/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Annotazione n. 439 del 26/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2011 - Registro Particolare 5658 Registro Generale 7224 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 101/9990 del 04/02/2011 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in EBOLI (SA)

La nota è relativa alla successione del padre Xxxxxx Antonio agli eredi legittimi, tra cui il figlio Xxxxxx Xxxxxx, e non riguarda l'immobile oggetto di esecuzione (*cfr. Allegato*).

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2019 - Registro Particolare 3099 Registro Generale 25112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1502/2018 del 04/05/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDXXXX - Immobili siti in EBOLI (SA) - SOGGETTO DEBITORE.

La nota è relativa alla sentenza di condxxxx che definiva il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo del sig. Xxxxxx Xxxxxx. iscrivendo ipoteca giudiziale per la quota di 1/1 sul bene oggetto di esecuzione, sino alla concorrenza di € 15.000,00 in favore di Deutsche Bank SpA,

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13890 Registro Generale 18248 Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 141922/88888 del 23/06/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in EBOLI (SA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2021 - Registro Particolare 39306 Registro Generale 49650 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6939/2021 del 27/10/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in EBOLI (SA)

Il verbale di pignoramento è relativo all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2022 - Registro Particolare 21794 Registro Generale 27534 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 32926/14504 del 15/06/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in EBOLI (SA)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2022 - Registro Particolare 21795 Registro Generale 27535 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 32926/14504 del 15/06/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in EBOLI (SA)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2022 - Registro Particolare 21797 Registro

Generale 27537 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 32926/14504 del 15/06/2022 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in EBOLI (SA) - SOGGETTO VENDITORE

Le note 7, 8 e 9 sono relative a un unico atto e non riguardano l'immobile oggetto di esecuzione (cfr. *Allegato*).

8.1.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo di XXXX XXXX – eseguita

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per il soggetto eseguito XXXX XXXX, nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11.09.1956, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 allo 09/01/2023 (cfr. *Allegato*) riporta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/09/1981 - Registro Particolare 18644 Registro Generale 21694 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

La nota è relativa alla assegnazione alla sig.ra XXXX XXXX e per una quota pari a 423/1000 al sig. XXXXXX XXXXXX della nuda proprietà del fondo e di parte del fabbricato poi ampliato e sopraelevato con la realizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione. (cfr. *Allegato*).

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/1982 - Registro Particolare 22691 Registro Generale 26552 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

La nota è relativa alla Dichiarazione di Successione del *de cuius* XXXX Guido, deceduto in data 11.01.1964, avente ad oggetto la quota di 1/2 del fondo sito in Eboli e catastalmente identificato alla Partita 8134, Foglio 60, part. n. 176, seminativo are 4,50, dal quale ha accesso l'immobile oggetto di esecuzione.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/1994 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 32499 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 50666 del 01/12/1994 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in EBOLI (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 12/04/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Annotazione n. 439 del 26/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1836 Registro Generale 15689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 29/2014 del 09/01/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in EBOLI (SA) -

SOGGETTO DEBITORE

La nota è relativa alla ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 29/2014 del 9 gennaio 2014, esecutivo a seguito di Sentenza n. 1502/2018 del Tribunale di Salerno che ha definito il giudizio di opposizione promosso dalla debitrice iscrivendo ipoteca giudiziale per la quota di 1/2 sul bene oggetto di esecuzione (cfr. Allegato)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2021 - Registro Particolare 39305 Registro Generale 49649 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6938/2021 del 27/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in EBOLI (SA)

Il verbale di pignoramento è relativo all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

8.2 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio

Prima di procedere alla visura per immobile del bene oggetto di esecuzione è stato richiesto l'elenco immobili relativo alla particella 176 del Foglio 60 del Comune di Eboli, da cui risulta:

1	Foglio 60 Part. 176 Sub. 2	Categoria A/4 Classe 3 Cons. 6 vani Rendita Euro 402,84	VIA SCUOLA ELEATICA n. 3 Piano T
2	Foglio 60 Part. 176 Sub. 3	Partita Unità immobiliare soppressa	
3	Foglio 60 Part. 176 Sub. 4	Categoria A/4 Classe 3 Cons. 2,5 vani Rendita Euro 167,85	VIA SCUOLA ELEATICA n. 3 Piano T
4	Foglio 60 Part. 176 Sub. 5	Categoria A/3 Classe 1 Cons. 8 vani Rendita Euro 640,41	VIA SCUOLA ELEATICA n. 3 Piano 1
5	Foglio 60 Part. 176	Categoria A/4 Classe 2 Cons. 5,5 vani Rendita Euro 312,46	VIA SCUOLA ELEATICA n. 3 Piano T

(cfr. Allegato 1d)

Inoltre, sono state prodotte anche le visure storiche delle unità immobiliari poste al piano terra al Catasto Fabbricati, e del fondo su cui insiste il fabbricato al Catasto Terreni:

C.F. - Foglio 60 Part. 176 Sub. 2 – intestato ai sigg. XXXXXX XXXXXX (1/2) e XXXX XXXX (1/2) dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 (cfr. Allegato 1f);

C.F. - Foglio 60 Part. 176 Sub. 4 – intestato ai sigg. XXXXXX XXXXXX (1/2) e XXXX XXXX (1/2) – variazione per fusione del 28/02/1986 in atti dal 08/03/1999 (n. 219.1/1986) (cfr. Allegato 1g) - dalla visura della planimetria catastale è costituito dalla fusione tra i primi due vani al piano terra (ex sub 3) con il vano nello spazio

retrostante (cfr. *Allegato 1h*);

C.F. - Foglio 60 Part. 176 – intestato a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (1/1) (cfr. *Allegato 1i*) - dalla visura della planimetria catastale è costituito dal primo ampliamento al piano terra (cfr. *Allegato 1l*);

C.T. - Foglio 60 Part. 176 – intestato per 577/1000 della nuda proprietà a XXXX XXXX, per 423/1000 della nuda proprietà ad XXXXXX XXXXXX, per l'usufrutto a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, fino al 23/09/1994 (intestazione da verificare) (cfr. *Allegato 1e*).

8.2.1 Visura Storica per immobile Catasto Terreni Foglio 60 part. 60 sub 5

La Visura Storica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio per l'immobile oggetto di esecuzione, individuato al Catasto Fabbricati, al Foglio 60 del Comune di Eboli, con la particella 176 sub 5, nel periodo che va dal 07.05.2002 (unità afferenti edificate in sopraelevazione del 07.05.2002 – Pratica n. 159560 in atti dal 07.05.2002 - unità afferenti n. 2157.1/2002) riporta che all'11.01.2023 esso è intestato a:

1. XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24/04/1949 - Proprietà 500/1000;
2. XXXX XXXX nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11/09/1956 - Proprietà 500/1000 (cfr. *Allegato 1b*).

Pertanto, l'intestazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione (quote di $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ ai soggetti eseguiti XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX), che costituisce un ampliamento e una sopraelevazione della struttura originaria, non coincide con le risultanze delle ispezioni ipotecarie, e più precisamente con quanto risulta nell'Atto di Divisione dello 02.09.1981 (quota di 473/1000 ad XXXXXX XXXXXX e quota di 517/1000 a XXXX XXXX). (cfr. *Allegato 5*).

8.2.1 Planimetria catastale dell'immobile Catasto Fabbricati Foglio 60 part. 176 sub 5

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio è quella datata 07.05.2002, e fa riferimento alla stessa pratica con cui è stata costituita l'unità immobiliare. Essa riporta una distribuzione corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso degli accessi del 3.11.2022 e del 9.1.2023 (cfr.

Allegato 1c).

9. Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.

In merito alle spese ordinarie e/o straordinarie, come riferito alla scrivente dall'avv. Salvatore D'Apice, i soggetti eseguiti pagano una spesa fissa di circa **91,00 €/anno** come quota relativa alla ripartizione delle spese di esercizio, manutenzione, e gestione delle opere di bonifica ed irrigazione del Consorzio di Bonifica Dx Sele (*cfr. Allegato 14*).

10. Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

10.1 Inquadramento dell'immobile nella strumentazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Eboli sono:

- il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno prot. 16533 del 30.4.2003 e pubblicato sul Burc. 22 del 19.5.2003;
- le NTA allegate al PRG - Variante normativa Approvata con Decreto del Presidente della Provincia n.66/08 del 13/10/2008;
- il REC approvato con delibera di C.C. n.34 del 30.3.2009 e successiva variante del 2014 (*cfr. Allegato 7*).

Prima di questo era vigente il piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 35/BIS 686 del 28 luglio 1972, e successive varianti, con Allegata Tabella dei Tipi Edilizi e Regolamento Edilizio (*cfr. Allegato 9*).

Nel PRG vigente l'immobile sito alla Via Scuola Eleatica n. 3 è individuato in Zona territoriale omogenea B – Agglomerati Urbani Recenti, in particolare in zona Bb di completamento (*cfr. Allegato 7a*).

Nella TAV. 13qc.16 – Vincoli del PRG, l'area in cui è sito l'immobile è individuata come “Centro abitato (DL 285/1992)” e “Area ad alta attenzione - Delibera 85/1999 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino in Destra Sele (*cfr. Allegato 7c*).

Le NTA allegate al PRG, all'art. 12, riportano per la Sottozona Bb di completamento: *“1. Nella sottozona di completamento è prevista la trasformazione dell'assetto presente, attraverso nuove urbanizzazioni ed edificazioni, eventuali trasformazioni degli edifici esistenti, rilevanti incrementi delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo. 2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate in conformità alla disciplina dettata da piani urbanistici esecutivi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interezza di uno degli ambiti definiti dal presente piano regolatore generale, e rispettare le direttive dettate dalla scheda che a esso si riferisce, compresa nella Parte III delle presenti norme. 2bis. Le aree incluse nell'ambito e non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico, vanno individuate dal progettista del piano in osservanza alla vigente normativa in materia di partecipazione degli interessati alle scelte urbanistiche, con particolare riferimento alle specifiche indicazioni da introdurre nel Regolamento Edilizio Comunale. Le predette aree, in quanto non soggette a trasformazione, non vanno considerate quali aree interessate dagli interventi, ex art. 27 comma 1 lettera c) della LR 16/04. 3. Antecedentemente all'entrata in vigore dei piani urbanistici esecutivi, ferme restando le specifiche indicazioni delle relative schede comprese nella Parte III delle presenti norme, e tutte le pertinenti disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, sono ammissibili:*

- le trasformazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, eseguite in conformità al disposto dell'art. 9 comma 2 del DPR 380/01 nel testo vigente;*
- le trasformazioni di demolizione e ricostruzione, eseguite con le modalità indicate all'art. 11, commi 2 e 3 e con le limitazioni di cui all'art. 9 comma 2 del DPR 380/01 nel testo vigente;*
- le trasformazioni volte a realizzare il completamento di edifici esistenti, costruiti in forza di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente piano regolatore e realizzati per la sola struttura portante. In tal caso il completamento sarà consentito limitatamente alle superfici derivanti dai predetti titoli abilitativi, purché regolarmente vigenti alla data di adozione del PRG;*
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili” (cfr. Allegato 7d).*

Le NTA allegate al PRG, Parte 3°, alla **Scheda n.6 - «S. Cecilia» SUB**

AMBITI, riportano: “1. *Descrizione.* L'estensione complessiva dell'ambito è di 45 ha e interessa il nucleo abitato dell'agro all'incrocio tra la strada provinciale 30 del Corneto e la strada statale 18. Più precisamente, l'area è delimitata a Sud dalle ultime propaggini dell'edificato, a Nord dal canale di bonifica denominato Radica e dalle abitazioni prossime alla chiesa di S. Vito al Sele, a Est dalla linea ferroviaria Salerno–Reggio Calabria, a Ovest dal canale Radica. Per estensione e caratteristiche si tratta dell'intervento più ampio tra quelli previsti nell'agro. L'area, già interessata da previsioni edificatorie del precedente piano, si presenta disomogenea per caratteristiche tipologiche e utilizzazioni nei quattro quadranti definiti dall'intersezione dei due tracciati di cui sopra. In particolare, il quadrante Sud presenta carattere intensivo ed è realizzato a complemento di un insediamento commerciale ancora in corso di costruzione. Il quadrante Nord è formato da edifici in linea in prossimità dell'incrocio e da edifici isolati nella parte più interna, verso la campagna; le aree intermedie, per la maggior parte non edificate, sono occupate dall'oratorio e da un capannone industriale. Il quadrante Est, compreso tra la linea ferroviaria e le due arterie principali, presenta tipi edilizi in linea a meno di via Zenone, dove insistono edifici isolati di uno o due piani di scarsa qualità. Infine, il quadrante Ovest è quello che presenta con più chiarezza regole insediative omogenee ed è costituito da edifici in linea a più piani. È qui che sono localizzati la maggior parte dei servizi: la scuola media, l'asilo nido e le attrezzature sportive in corso di costruzione. Nel perimetro complessivo dell'ambito determinato dal PRG, con deliberazione di GC n.382 del 15/12/2011, ai sensi dell'art. 53 comma 5bis della Parte I delle NTA, sono stati individuati i seguenti TRE sub-ambiti:

ZONA SATURA: di superficie complessiva pari a mq 256.478

SUB-AMBITO 1: di superficie complessiva pari a mq 110.480

SUB-AMBITO 2: di superficie complessiva pari a mq 55.505

2 Elementi prescrittivi

a) Il sub-ambito **ZONA SATURA** include le parti dell'ambito non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico cui è attribuita la **destinazione di sottozona Ba satura**. Per questa parte di territorio si applicano le disposizioni relative alla **sottozona Ba riportate nella Parte I delle NTA del PRG**.

b) Sono individuati gli ulteriori seguenti sub-ambiti le cui superfici sono soggette a trasformazione dell'assetto morfologico (superficie disponibile):

SUB-AMBITO 1: di superficie complessiva pari a mq 110.480

SUB-AMBITO 2: di superficie complessiva pari a mq 55.505

Ciascun sub-ambito è funzionalmente indipendente dagli altri e può essere attuato singolarmente previa redazione di piano urbanistico attuativo” (Allegato 7f).

La stessa scheda riporta tra le utilizzazioni compatibili “Quelle della zona Bb di Prg (comma 4 art. 12 delle NTA).

Negli allegati grafici alla Parte 3° delle NTA, in particolare nella scheda grafica “S. Cecilia”, il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, inserito nell’area delimitata dalla linea rossa che individua l’ambito, non essendo individuato come sub ambito 1 o 2, è individuato come sub-ambito ZONA SATURA (Allegato 7d).

*Le **NTA allegate al PRG, all’art. 11**, riportano per la **Sottozona Ba satura**: “Degli edifici compresi nella sottozona satura, ove non siano individuati come unità edilizie di interesse storico, sono ammissibili le trasformazioni fisiche di:*

- manutenzione straordinaria,*
- restauro e risanamento conservativo,*
- ristrutturazione edilizia,*
- ampliamento, ai sensi dei successivi commi Ibis, Iter e Iquater, da considerarsi non cumulabili, e nel rispetto degli standard con particolare riferimento alle aree da destinare a parcheggio,*
- demolizione e ricostruzione,*
- ristrutturazione urbanistica.*

Ibis. Le trasformazioni fisiche di ampliamento, connesse o non connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel limite massimo di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, nei casi in cui il fine sia quello del miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del presente piano regolatore generale. La superficie deve essere calcolata al lordo di eventuali coperture e chiusure di terrazzi, logge, balconi, ballatoi, portici, gallerie, e simili, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano regolatore generale. Esse devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

Iter. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia connesse a quelle di ampliamento, oltre i limiti di incremento della superficie lorda di pavimento di cui al comma Ibis, non devono comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, devono

mantenere la destinazione d'uso alla data di adozione del presente piano regolatore generale e devono rispettare i seguenti parametri:

a) indice fondiario di copertura: non superiore a 0,15 mq/mq, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;

b) altezza dell'edificio: non superiore a 8 metri;

c) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti in lotti contigui;

d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui all'articolo 47, non inferiore a 10 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente.

I quater. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del presente piano regolatore generale, composti da un solo piano fuori terra realizzato su volume tecnico, sono ammissibili le trasformazioni fisiche di ampliamento, connesse o non connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, volte a trasformare detto volume tecnico a parcheggi pertinenziali e/o connessi all'utilizzazione del piano superiore.

2. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) l'altezza dell'edificio non deve essere superiore a 16 metri, fatte salve le ulteriori limitazioni eventualmente derivanti dalle vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

b) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, oppure deve essere realizzata l'edificazione in aderenza;

c) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 12 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, oppure deve essere realizzata l'edificazione in aderenza;

d) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui all'articolo 47, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile..." (cfr. Allegato 7d)

Il Regolamento Edilizio Comunale vigente (REC variante 2014 – cfr. Allegato 7g) all'“Articolo 45 - Piani sottotetto” riporta:

1. Nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici possono

essere realizzati piani sottotetto, nel rispetto di ogni disposizione degli strumenti urbanistici, sia ove si configurino come sottotetti abitabili sia ove si configurino come spazi accessori.

2. Per sottotetti abitabili, nei casi di cui al comma 1, si intendono i piani sottotetto adibibili, anche quali unità immobiliari autonome, a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, e pertanto i piani sottotetto aventi i seguenti requisiti:

- a) altezza media dei locali per le attività principali pari almeno a metri 2,70;
- b) altezza media dei locali per le attività secondarie, quali quelli destinati all'igiene della persona, a ripostigli, ai collegamenti, pari almeno a metri 2,40;
- c) rapporto di aeroilluminazione dei locali per le attività principali non inferiore a 1/12, potendo essere privi di finestre sia i locali destinati all'igiene della persona, purché dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, che gli altri locali per le attività secondarie.

3. Per sottotetti configurantisi come spazi accessori, nei casi di cui al comma 1 e nei limiti dell'altezza (netta media inferiore a quella di cui alla definizione di superficie lorda di pavimento di cui alla Parte IV delle vigenti NTA del PRG) in base alla quale i sottotetti sono esclusi dal conteggio della SLP, si intendono i piani sottotetto non aventi uno o più dei requisiti di cui al comma 2, e pertanto non utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani sottostanti.

4. Nei casi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti, sono ammesse le operazioni volte ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, nei quali casi per sottotetti abitabili si intendono i piani sottotetto aventi i seguenti requisiti:

- a) altezza media dei locali per le attività principali pari almeno a metri 2,40;
- b) altezza media dei locali per le attività secondarie pari almeno a metri 2,20;
- c) rapporto di aeroilluminazione dei locali per le attività principali non inferiore a 1/10, ottenibile anche esclusivamente con finestre a piano di falda, potendo essere privi di finestre sia i locali destinati all'igiene della persona, purché dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, che gli altri locali per le attività secondarie.

5. I piani sottotetto che, anche a seguito dell'effettuazione delle trasformazioni ammissibili, non abbiano uno o più dei requisiti di cui al comma 4, sono considerati spazi accessori.

Nel Piano dell’Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele l’immobile è compreso nelle seguenti fasce di rischio:

- Nella **Carta della Pericolosità da Alluvione** non rientra in alcuna fascia (cfr. Elaborato ID: C5 – Allegato 8a);

- Nella **Carta del Rischio Idraulico** non rientra in alcuna fascia (cfr. Elaborato ID: E6 – Allegato 8b);

- Nella **Carta della Pericolosità da Frana** ricade in area a pericolosità potenziale “**P_utr1** - Moderata propensione all’innescò-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento” (cfr. Elaborato ID:H6- Tavola 48705 – Allegato 8c);

- Nella **Carta del Rischio Frana** ricade in area a rischio potenziale “**R_utr2** - Rischio potenziale gravante su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_4, con esposizione a un danno moderato, su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_3, con esposizione a un danno moderato o medio, su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_2, con esposizione a un danno medio o elevato ed infine su Unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr_1, con esposizione a un danno elevato o altissimo” (cfr. Elaborato ID: H7 – Allegato 8d);

Nelle **Norme di Attuazione** di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016, l’art. 20 - Disciplina delle aree a rischio potenziale da frana elevato Rutr3 e delle **aree a rischio potenziale da frana medio Rutr2**, [...], riporta:

“1. Nelle aree a rischio potenziale da frana elevato Rutr3, e delle aree a rischio potenziale medio da frana Rutr2 oltre agli interventi e le attività consentite nelle aree a rischio potenziale Rutr4 di cui all’art. 19, in relazione al patrimonio edilizio esistente, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o altra pianificazione sovraordinata.

2. Gli interventi di cui al comma 1 ricadenti nelle aree a rischio potenziale da frana elevato Rutr3 e medio Rutr2, devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all’articolo 51, ed in

conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato, ad esclusione di quelli già esclusi negli artt. 15, 16 e 17” (cfr. Allegato).

Inoltre, l'art. 36 - Disciplina delle aree a **pericolosità potenziale da frana** elevata P_utr3, a media P_utr2 e a **moderata P_utrl** riporta:

“1. Nelle aree a pericolosità potenziale da frana elevata P_utr3 a pericolosità potenziale media da frana P_utr2 ed a pericolosità potenziale da frana moderata P_utrl, oltre a quanto previsto dal precedente articolo 35, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o altra pianificazione sovraordinata.

2. Gli interventi di cui al comma 1 ricadenti nelle aree a pericolosità P_utr3 e P_utr2, fatta eccezione per quelli disciplinati ai sensi dell'articolo 3, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 [manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo] devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.” (cfr. Allegato 8e).

All'epoca di rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al piano sottotetto oggetto di esecuzione immobiliare, risultava vigente il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 35 bis 686 del 28.07.1972 e il Regolamento Edilizio approvato con Delibera consiliare n. 27 del 15.04.1972. Nel detto PRG il fondo su cui insiste l'immobile è individuato come “**zona omogenea C2**” (cfr. Allegato 9a), che nella **Tabella Tipi Edilizi** allegata al piano prevede i seguenti parametri edilizi:

- Indice di Fabbricabilità Territoriale: 1,10;
- Destinazione d'Uso: Residenza – Attrezzature Commerciali- Laboratori Sussidiari delle Attività Commerciali- Residenze Turistiche, Esercizi Alberghieri e Para-Alberghieri;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3,00 mc/mq;
- Superficie Minima del Lotto: 1000 mq;
- Indice di Copertura: 0,3 mq/mq;
- Altezza: //;
- Volume Massimo: 12000 mc;

- Numero dei Piani:

- Distacco minimo dagli edifici:

in rapporto all'altezza 1/1;

assoluto 16 m;

- Distacco minimo dai confini:

in rapporto all'altezza 1/2;

assoluto 8 m;

- Parcheggio nel lotto: 8/100 mq/mc;

- Lunghezza massima dei prospetti: 60 m;

- Spazi Interni: Patio.

(cfr. Allegato 9b).

Il Regolamento Edilizio ai vari articoli riporta:

Art. 25 – Altezza degli Edifici

Le altezze degli edifici si misurano dal piano del marciapiede stradale fino alla sommità della gronda o del cornicione attico, mansarda o simili sovrastrutture comprese, ove sussistano, esclusi i volumi tecnici. [...]

Art. 38 – Copertura a tetto

Le pendenze delle falde di tetto rispondono alle caratteristiche del materiale impiegato e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

- *coppi a canali, lastre in lavagna – 40%;*

- *tegole piane e coppi a tegole composte – 35%;*

- *tegole piane e altri tipi simili – 30%;*

- *lastre continue in lamiera grecata e simili – 5% [...]*

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o botola stagna comunicante con il vano scala.

Art. 68 – Altezze interne dei locali

...I solai ed i sottotetti a copertura inclinata non potranno essere abitabili se non avranno in ogni punto l'altezza minima di almeno m. 1,75 presso la gronda e di m. 2,80 sulla parete opposta...(cfr. Allegato).

10.2 Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità.

Con istanza del 03.10.2022, prot. n. 236890, il perito chiedeva di prendere visione ed eventualmente avere il rilascio di copia di:

“tutti gli atti depositati presso il Comune (provvedimento autorizzativo originario e successivi con grafici allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, abitabilità/agibilità,

SCA,ecc.) relativi al seguente immobile sito in Eboli (SA) in Via Scuola Eleatica n. 3, Contrada S. Cecilia, identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 60, P.lla n. 176 sub 5, cat. A/3, piano 1°, ex Catasto Terreni, Foglio 60, P.lla n. 176, a nome di uno dei seguenti soggetti: **XXXX Guido** (n. 12.02.1907 e m. l'11.01.1964), **XXXXXXXX XXXXXXXX** (n. 15.02.1913), **XXXX XXXX** (n. l'11.09.1956), **XXXXXX XXXXXX** (n. 24.04.1949), **XXXX Grazia** (n. il 4.12.1937), **XXXX Maria** (n. il 15.03.1940), **XXXX Giuseppina** (n. il 16.01.1947) e **XXXX Renato** (n. il 23.05.1949)” (cfr. Allegato 2).

Pertanto, in data 03.11.2022, la scrivente si recava presso la sede del Comune di Eboli, dall'arch. Cosimo Di Benedetto che forniva in visione le seguenti pratiche edilizie:

“1. Licenza Edilizia prot. 13540 del 28.01.1966, rilasciata alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX; 2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47/10382/86 rilasciata ai sensi del Condono L. 47/85 al sig. XXXXX XXXXX; 3. Concessione Edilizia prot. 24704/95 rilasciata ai sigg. XXXXX XXXXX e XXXX XXXX; 4. Condono Edilizio lex 724/94 richiesto da XXXX Renato per l'immobile catastalmente individuato al Foglio 62, p.lla 315”. Pertanto, la scrivente chiedeva “copia digitale della seguente documentazione relativa alle prime tre pratiche, poiché la quarta non riguarda l'immobile oggetto di esecuzione: 1. LICENZA EDILIZIA prot. n. 132540.66: a. Istanza del 12.10.1965; b. Relazione Tecnica allegata al progetto; c. Planimetria; d. Provvedimento Autorizzativo; 2. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 47/10382/86: a. Istanza prot. n. 3087 del 4.2.87; b. Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà del sig. XXXXX dell'8.11.86; c. n. 3 foto; d. Domanda di Condono ex 47/85; e. Trascrizione Atto Notaio Errico del 2.9.81; f. Elaborato grafico; g. Accatastamento; h. Comando Polizia Urbana prot. 887 del 19.04.78; i. Provvedimento autorizzativo n. 47/10382/865; 3. C.E. PROT. n. 24704/95: a. Istanza prot. 24704 del 3.11.1995; b. Copia Nota di iscrizione reg. part. 3633 del 7.2.94 e Annotazione reg. part. 1042 del 12.04.95; c. Relazione Tecnica; d. TAV. 1 Planimetria; e. TAV. 2 Piante Stato di Fatto; f. TAV. 3 Piante Progetto; g. TAV. 4 Scarico acque reflue; h. C.E. Prot. 24704/95 del 12.03.1997” (cfr. Allegato 10).

In particolare:

a. Licenza Edilizia prot. 13540 del 28.01.1966, rilasciata alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, per la costruzione di parte del piano terra.

In data 12.10.1965, la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX chiedeva l'autorizzazione per costruire un fabbricato di civile abitazione alla località Bivio di S. Cecilia di Eboli. A calce dell'istanza si legge che “Da sopralluogo effettuato si propone parere favorevole a condizione che il prospetto sul fronte strada venga allineato con gli altri

fabbricati” e “Parere favorevole della Commissione Edilizia – Verbale di seduta del 22 gennaio 1966 - Rilasciata licenza edilizia 24.01.1966” (cfr. Allegato 6a)

Nella Relazione Tecnica a firma del geom. Matteo Cerruti, si legge: “l’immobile sarà costituito da due vani, l’ingresso e il WC a piano terra; la muratura di fondazione sarà in pietre calcaree e malta cementizia, Sarà eseguito il vespaio di pietra calcareo sistemato a mano e sopraelevato dal livello della terra di 30 centimetri. La muratura in elevazione sarà eseguita in pietrame calcareo e malta dello spessore di cm 50; il solaio sarà in cemento armato e laterizi; al disopra del solaio sarà posto un massetto di conglomerato cementizio per smaltire con facilità le acque piovane. I vani saranno delle dimensioni di ml 4,50x4,50 con altezza utile di m.3,00; il WC avrà le dimensioni di ml 1,60x1,40 e sarà completo di vaso porcellanato di buona scelta. La pavimentazione sarà eseguita in marmette di Graniglia; le porte interne saranno in legno abete ad uno o due battenti con pannello o vetro complete di ferramenta, serramenti e verniciatura a tre passate. La porta esterna sarà in legno di castagno con zoccolatura alta cm 60. Le finestre saranno in legno di castagno complete di verniciatura a tre passate. Sarà eseguito, sia all’interno che all’esterno l’intonaco civile liscio” (cfr. Allegato 6a).

Dai grafici di progetto, firmati e datati ma privi di visto di approvazione, si vede che il fabbricato insiste sulla stessa particella catastale, ha dimensioni pari a 12,20 ml x 5,50 ml, ma forma diversa rispetto a quello attuale ed è costituito dal solo piano terra con accesso dal lato sud-est, e da un corpo annesso, destinato a servizio igienico, sul lato nord-ovest (cfr. Allegato 6a)

b. Istanza di Condonò del sig. XXXXXX XXXXXX prot. 3087 del 04.02.1987 per ampliamento piano terra.

Con istanza al Comune di Eboli del 04.02.1987, prot. 3087, il sig. XXXXXX XXXXXX chiedeva la sanatoria delle “opere edilizie abusivamente realizzate alla C.da Bivio S. Cecilia su terreno cointestato con la moglie XXXX XXXX in Catasto Terreni alla Partita 8134 Foglio 60 particella 176”. Nell’istanza si legge, infatti, che “le opere edilizie di cui trattasi consistono nell’aver ampliato il fabbricato esistente per due vani nel 1976 e realizzato, nel medesimo anno, una piccola cantina antistante e infine nell’aver ulteriormente ampliato il medesimo fabbricato per altri tre vani nel 1982. L’immobile si sviluppa tutto al piano terra per un totale di vani sei più accessori. La superficie da condonare è di mq 26 più mq 11 la cantina anno 1976; mq 51 realizzati nel 1983” (cfr.

Allegato 6b)

Dai grafici di progetto, il fabbricato, costituito da solo piano terra, ha dimensioni pari a 12,00 ml x 12,50 ml. In data 30.09.1993, veniva rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n. 47/10382/86** per l'ampliamento del fabbricato monofamiliare realizzato in Bivio S. Cecilia (*cfr. Allegato 6b*).

c. Concessione Edilizia prot. n. 24704/95 del 12.03.1997.

In data 03.11.1995, con prot. n. 24704, i sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX chiedevano “*Concessione Edilizia per la realizzazione di un tetto a falde in C.A. a servizio di un fabbricato alla loc. Bivio S. Cecilia, ai sensi del D.L. n. 400 del 20.09.1995*” (*cfr. Allegato 6c*).

Nella Relazione allegata si legge che: “*Il tetto di nuova costruzione sarà a due falde con struttura portante costituita da solai inclinati in latero-cemento non spingente e manto di tegole di tipo portoghese. I solai di copertura scaricheranno su travi in cemento armato gettate in opera, armate con ferri longitudinali e staffe. Sui lati Nord-Ovest e Sud-Est dell'edificio si realizzerà una tompagnatura intonacata e tinteggiata sulle facce esterne come la parte sottostante*” (*cfr. Allegato 6c*).

Nella TAV. 1 – Planimetrie – si vede che il fabbricato esistente su cui realizzare la copertura ha dimensioni 12,10 ml x 12,70 ml (*cfr. Allegato 6c*).

Nella TAV. 3 – Progetto – Piante, Prospetti, Sezioni – si vede che il piano sottotetto ha un'altezza al colmo all'estradosso pari a 2,55 ml (Sezione A'-B'), mentre alla quota d'imposta ha un'altezza all'estradosso pari a 1,55 ml (Sezione C'-D'). La sezione C'-D' riporta, però, una correzione con la penna rossa, siglata con una firma, che cancella le due falde disegnate e ne disegna altre con una pendenza del 35%, su una quota d'imposta molto più vicina al piano di calpestio (*cfr. Allegato*). La Concessione Edilizia prot. n. 24704/95 del 12.03.1997 non riporta, però, alcuna prescrizione in merito (*cfr. Allegato 6c*). A tal proposito, si precisa che:

- la pendenza della falda veniva portata al 35% per rispettare quanto previsto nell'art. 38 del Regolamento Edilizio allora vigente che prescriveva detta pendenza per “tegole piane e coppi a tegole composte” (*cfr. Allegato 9c*); infatti, nella relazione tecnica veniva indicato un “manto di tegole del tipo portoghese”);

- nello stato attuale il manto di copertura non è stato realizzato in tegole e, pertanto, sempre ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio allora vigente, sarebbe sufficiente una pendenza del 5%.

Alle pratiche edilizie non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Si precisa che, successivamente a tale pratica, il Comune di Eboli non ha fornito altra pratica alla scrivente, né di Variante, né di nuovo Provvedimento autorizzativo, né di Condono Edilizio; la richiesta di un'eventuale istanza di condono presentata all'Amministrazione Comunale è stata fatta anche ai soggetti eseguiti con esito negativo.

Dal confronto tra i grafici riportati nella TAV. 3 - Progetto – Piante, Prospetti, Sezioni della Concessione Edilizia prot. n. 24704/95 del 12.03.1997 e l'immobile rilevato nel corso dei sopralluoghi del 3.11.2022 e del 09.01.2023, catastalmente identificato al Foglio 60, con la part. 176 sub 5 (*cfr. Allegati 6c-11*), si rileva che quest'ultimo presenta le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- ampliamento del fabbricato lungo il lato sud-ovest, costituito dal corpo scale a est, dal pianerottolo, che fa parte dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come si vede dalla presenza della caldaia, e dallo studio dello stesso avente anche accesso indipendente dal pianerottolo, e posto sul lato ovest;
- altezza al colmo pari a 3,10 m e alla quota d'imposta pari a 2,10 m, maggiori delle altezze autorizzate, pari a 2,30 m al colmo e a 1,30 m all'imposta, che con la correzione in rosso scende quasi a 0 per dare al tetto di copertura la pendenza del 35%;
- destinazione residenziale con accesso diretto dal corpo scale e divisioni interne, mentre nel progetto originario il sottotetto è solo un vuoto tecnico che non ha aperture verso l'esterno.

10.3 Valutazione della possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Una volta descritte le difformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato, occorre valutare la possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Prima, però, è opportuno richiamare alcune definizioni riportate nella Parte IV – Variante Finale delle NTA allegate al PRG:

- “La superficie lorda di pavimento misura in metri quadrati la somma delle superfici, computate al lordo delle murature perimetrali, e strutturali, dei piani che fanno parte dell’edificio, escluse quelle: dei cavedi e delle chiostrine; dei portici e delle gallerie di uso pubblico; dei ballatoi se aperti sul lato lungo; dei balconi aperti; delle logge coperte; delle superfici destinate a dehors ovvero a pertinenze (queste ultime realizzate in applicazione del Disciplinare per l’installazione di manufatti e strutture precarie cosiddetti dehors e di pertinenze relative agli edifici residenziali, approvato con deliberazione di CC n. 101 del 17.03.2005; dei piani interrati; dei piani seminterrati l’altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20; dei piano sottotetto l’altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20; delle superfici di cui agli indirizzi vigenti in materia di risparmio energetico.”;
- “il Volume dell’edificio misura in metri cubi la somma del prodotto delle superfici lorde di pavimento di ogni piano per la corrispettiva altezza di interpiano”;
- “l’Altezza di un edificio misura in metri la distanza tra la quota del terreno e la linea di gronda; la quota del terreno è quella naturale o, se più bassa, quella del terreno sistemato; sulle vie o sui terreni in pendenza l’altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata” (cfr. Allegato 7d).

In merito alle diverse categorie d’intervento la stessa Parte IV riporta:

- “La Ristrutturazione edilizia consiste in un insieme sistematico di opere diretto a trasformare l’organismo edilizio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non sia diversamente disposto, non devono comportare incrementi né della superficie lorda di pavimento né del volume dell’edificio. Essi inoltre non devono comportare il rifacimento di più del 50% delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio; oltre tale limite, gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell’intero edificio”;
- “La Demolizione e Ricostruzione è la realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demoliti, mediante intervento senza soluzione di continuità con la demolizione, Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove riguardino un edificio, e non sia diversamente disposto, non devono comportare incrementi né della superficie lorda di pavimento né del volume” (cfr. Allegato 7d).

Pertanto, considerando che il piano sottotetto ha un’altezza all’imposta pari a

2,10 m e un'altezza al colmo pari a 3,10m, e quindi un'altezza media $> 2,20$ m, è da considerarsi come nuova superficie lorda di pavimento e l'immobile oggetto di esecuzione costituisce un **ampliamento del fabbricato originario**, che comporta:

- un incremento di superficie lorda di pavimento (da individuarsi sia al piano sottotetto sia nel nuovo volume costituente l'ampliamento vero e proprio);
- un incremento di volume (da individuarsi sia al piano sottotetto sia nel nuovo volume costituente l'ampliamento vero e proprio);
- una maggiore altezza del fabbricato (pari a circa 5,30 m) rispetto ai 4,50 m fino alla linea di gronda prevista nel progetto (e ancora inferiore se si considera la correzione in rosso sui grafici approvati), ma comunque inferiore ai metri 8 previsti per gli ampliamenti in zona Ba satura;
- la divisione interna attraverso tramezzi del piano sottotetto;
- modifiche dei prospetti attraverso la realizzazione di aperture e di un balcone;
- indice fondiario di copertura maggiore di quello preesistente e superiore a 0,15 mq/mq in quanto, con la realizzazione del nuovo volume a sud, la superficie coperta diventa pari a: $188,32 \text{ mq} > 67,50 \text{ mq} [=0,15 \cdot 450 \text{ mq}]$ (incremento dovuto all'ampliamento vero e proprio)
- nuove distanze dai confini e dai fabbricati.

Da quanto esposto, considerando che:

- la realizzazione del piano sottotetto ad uso abitativo non è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie del fabbricato, come prescritto dal comma 1 bis dell'art. 11 delle NTA allegate al PRG vigente;
- l'altezza media del piano sottotetto è inferiore a 2,70 m (circa 2,62 m) e, pertanto, la sua superficie potrebbe essere destinata solo ad attività secondarie, quali quelle destinate all'igiene della persona, a ripostigli e collegamenti (cfr. art. 45 REC – Allegato 7g), a meno di effettuare degli interventi volti al suo recupero abitativo;
- il sottotetto a copertura inclinata, ai sensi dell'art. 68 del Regolamento Edilizio vigente all'epoca di realizzazione dello stesso, può essere abitabile in quanto l'altezza alla gronda è pari a $2,10 \text{ m} > 1,75 \text{ m}$ e l'altezza al colmo è pari a $3,10 \text{ m} > 2,80 \text{ m}$;

- l'altezza media del piano sottotetto è superiore a 2,20 m e, pertanto, la sua superficie è da considerarsi superficie lorda di pavimento, così come definita nella Parte IV – Variante Finale delle NTA allegate al PRG vigente;

- il volume di un edificio, secondo la Parte IV delle NTA allegate al PRG vigente, viene calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento di ogni piano per la corrispettiva altezza di interpiano;

- gli interventi di Demolizione e Ricostruzione “ove riguardino un edificio, e non sia diversamente disposto, non devono comportare incrementi né della superficie lorda di pavimento né del volume”;

- l'ampliamento del fabbricato relativo alle diverse altezze del sottotetto non può considerarsi un intervento di ristrutturazione edilizia in quanto comporta un incremento di superficie lorda di pavimento e di volume, diversamente da quanto prescritto nelle NTA – Parte 4°- allegate al PRG vigente;

- le diverse altezze interne del piano sottotetto comportano la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva e una diversa destinazione d'uso, contrariamente a quanto prescritto dal comma 1 ter dell'art. 11 delle NTA allegate al PRG vigente;

si ritiene che **le diverse altezze realizzate per il piano sottotetto non possano ritenersi un ampliamento ammissibile per la zona Ba satura né dal comma 1 bis né dal comma 1 ter dell'art. 11 delle NTA allegate al PRG vigente.**

Inoltre, pur essendo sanabile la maggiore altezza del fabbricato in quanto:

- l'altezza di un edificio viene definita sia nel REC vigente all'attualità sia nel Regolamento Edilizio vigente all'epoca di realizzazione del piano sottotetto come “altezza tra la quota del terreno e la linea di gronda” e la maggiore altezza realizzata è minore degli 8 metri prescritti per la zona dal PUA vigente (si ricorda che il PRG del 1972 non dà limiti per l'altezza dei fabbricati);

non si ritengono rispettate le distanze, poiché:

- il PRG del 1972 prescriveva distanze assolute pari a 16 m dagli edifici e a 8 m dai confini, mentre l'art. 11 delle NTA dallo strumento urbanistico vigente per le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia connesse a quelle di ampliamento prescrive distanze di 5 m dai confini e di 10 m dalle strade;

- nello stato di fatto le distanze del fabbricato dalla Via Scuola Eleatica e dai fondi posti sui lati est ed ovest sono inferiori a tali limiti;

- solo i volumi tecnici degli edifici sono esclusi dall'obbligo di rispetto dei parametri urbanistici a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità (cfr. *Consiglio di Stato*, sez. II, 25/10/2019, n. 7289).

Pertanto, si deduce che **l'ampliamento costituito dalla realizzazione di un piano sottotetto avente destinazione abitativa non possa essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, e va fatto il ripristino dello stato dei luoghi.**

Con il ripristino delle altezze di progetto, il piano sottotetto si può configurare come spazio accessorio, avendo un'altezza netta media inferiore a quella di cui alla definizione di superficie lorda di pavimento di cui alla Parte IV delle vigenti NTA del PRG, e quindi non è utilizzabile per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni al piano sottostante, ai sensi dell'art. 45 del REC.

Inoltre, considerando che:

- l'ampliamento del fabbricato, che comprende la superficie lorda di pavimento posta ai due piani del nuovo volume sud-ovest, comprensiva della scala (non esclusa dal computo della superficie lorda di pavimento) non rientra nel limite massimo di 50 metri quadrati e soprattutto non è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie del fabbricato, come prescritto dal comma 1 bis dell'art. 11 delle NTA allegate al PRG vigente;

- l'ampliamento del fabbricato relativo al nuovo volume sud-ovest comporta un indice fondiario di copertura maggiore di quello preesistente e superiore a 0,15 mq/mq, contrariamente a quanto prescritto dal comma 1 ter dell'art. 11 delle NTA allegate al PRG vigente;

si ritiene che l'ampliamento costituito dal nuovo volume sud-ovest non possa essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Infatti, considerando che:

- l'art. 36 – Accertamento di conformità del DPR 380/2001 riporta che “1. In

caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

la realizzazione dell'unità abitativa oggetto di esecuzione così come risulta dallo stato di fatto, non essendo conforme né alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione (individuabile nella data di rilascio della concessione edilizia del 1997) né a quella vigente all'attualità, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Va, quindi, effettuato il **ripristino dello stato dei luoghi** che comprende le seguenti opere:

1. **Demolizione del volume sud-ovest** comprendente il corpo scala con ingresso e pianerottolo per i due piani, e lo studio al piano sottotetto (intervento che riguarda, in proporzione delle quote di proprietà, anche l'unità abitativa al piano terra), comprendente i seguenti interventi:

- a. Recinzione di cantiere e realizzazione di ponteggio;
- b. Rimozione di infissi e di opere in ferro;
- c. Rimozione del manto di copertura in lamiera;
- d. Demolizione di murature e solai;
- e. Trasporto a rifiuto.

2. **Demolizione del tetto di copertura** comprendente i seguenti interventi:

- a. Recinzione di cantiere e realizzazione di ponteggio;
- b. Rimozione del manto di copertura in lamiera;
- c. Demolizione di murature e solai;
- d. Demolizione di tramezzi interni;
- e. Rimozione di infissi e di opere in ferro;

f. Rimozione di infissi e di opere in legno;

g. Rimozione di impianti, rubinetterie, caldaia, radiatori, climatizzatore;

3. **Realizzazione di nuova copertura conforme a quella approvata,**

comprendente i seguenti interventi:

a. Realizzazione di un cordolo in c.a. sulle pareti perimetrali;

b. Realizzazione di un nuovo solaio di copertura in latero cemento;

c. Posa in opera di manto impermeabile e pannelli isolanti;

d. Posa in opera di nuovo manto di copertura in tegole portoghesi, così come previste in progetto;

e. Realizzazione di opere muratura;

f. Realizzazione di intonaco e tinteggiatura;

g. Posa in opera di canale di gronda e pluviali;

h. Realizzazione di una botola attraverso il taglio di porzione del solaio di copertura del piano terra e la posa in opera di infisso.

I **costi di ripristino dello stato dei luoghi** sono stati stimati nei Computi Metrici allegati, in base al **Prezzario delle OO.PP.** approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 333 del 28/06/2022 pubblicato su **Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 59 del 04/07/2022**, e sono pari a:

1. Demolizione del volume sud-ovest: **20.197,63 €**

2. Demolizione del piano sottotetto – **41.628,58 €**

3. Ripristino dello stato dei luoghi del piano sottotetto – **64.367,61 €**

Occorre precisare che poiché nel 1° computo è stato stimato il costo della demolizione dell'intero volume comprendente anche il deposito al piano terra non oggetto di esecuzione, e considerando che:

- la superficie lorda del vano scala è pari a 24,22 mq;

- la superficie lorda del pianerottolo al 1° piano è pari a 8,23 mq;

- la superficie lorda del vano studio al 1° piano è pari a 12,62 mq;

- la superficie lorda del vano deposito al piano terra è pari a 12,62 mq;

per una superficie commerciale aggiuntiva pari a 45,07 mq (24,22 mq+8,23 mq+12,62 mq) per l'unità immobiliare al piano sottotetto, e a 57,69 mq per

entrambe le unità (45,07 mq + 12,62 mq). Pertanto, **i costi di Demolizione del volume sud-ovest relativi all'unità oggetto di esecuzione** saranno pari a:

$$20.197,63 \text{ €} : 57,69 \text{ mq} = x : 45,07 \text{ mq}$$

$$x = \underline{\underline{15.779,29 \text{ €}}}$$

per un costo totale dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi pari a

$$15.779,29 \text{ €} + 41.628,58 \text{ €} + 64.367,61 \text{ €} = \underline{\underline{121.775,48 \text{ €}}}$$

A tali costi vanno aggiunti quelli delle Spese Tecniche Generali per le seguenti prestazioni tecniche:

1. Progetto architettonico e presentazione di Permesso di Costruire per ripristino dello stato dei luoghi;
 2. Calcolo e Deposito delle strutture al Genio Civile;
 3. Relazione Geologica;
 4. Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione;
 5. Direzione dei Lavori;
 6. Collaudo in c.o.;
 7. Presentazione di SCA;
 6. Variazione catastale = € 300,00 + 50,00 € diritti catastali = 350,00 €;
 7. Diritti di segreteria e di istruttoria per richiesta permesso di costruire = 150,00 € (cfr. Allegato 13);
 8. Diritti di Segreteria e di istruttoria SCA – 150,00 € (cfr. Allegato 13);
- stimabili forfettariamente in 20,000 €/mq da cui **il costo complessivo della**

regolarizzazione dell'immobile è stimato pari a:

IMPORTO LAVORI: 121.775,48 € + IVA al 10%

SPESE TECNICHE E GENERALI: 20.000,00 €

11. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima dell'immobile e delle spese.

Nelle operazioni di stima, la scelta del criterio dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene. Nel caso in esame, l'immobile, ubicato nel territorio comunale di Eboli, sarà stimato secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** (*"il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita"* – cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – Guida alla

stima delle abitazioni – DEI), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima.

Ovviamente, il più “probabile prezzo” dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo **diretto** o di **stima sintetico comparativo** il quale consiste nella “*formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel <<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)*” (C. Forte – B. de Rossi – *Principi di economia ed estimo* – ETAS LIBRI), adottando come riferimento il **parametro superficie**. Nella formazione della scala dei dati storici, ci si deve basare sul principio dell'**ordinarietà**, escludendo i valori di immobili aventi caratteristiche eccezionali; ciò significa che “*la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari*” (cfr. Puglisi-Puglisi – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI).

In definitiva, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;
- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

In particolare, i *comodi* e *scomodi* rappresentano in gran parte le caratteristiche non modificabili del bene, mentre le *aggiunte* e *detrazioni* sono apprezzamenti o deprezzamenti quantificabili attraverso operazioni di stima, quali, ad esempio: migliorie rispetto a beni ordinari o costi da sostenere per rendere gli immobili commerciabili.

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario**.

Poiché per la ricerca dei valori unitari si farà riferimento alle seguenti fonti ufficiali:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2022 - 1° Semestre;

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2022.

per il calcolo delle superfici sono state seguite le indicazioni date dalle stesse.

In particolare, l'Agenzia del Territorio nelle "**Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**", ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. *Allegato 15b*), stabilisce quanto segue:

"indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- *La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.*
- *Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.*
- *Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.*

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- *scale, pianerottoli e ballatoi comuni [ecc]*

"la misurazione dei vani principali e accessori diretti verrà determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);

- *i muri interni e quelli perimetrali esterni che verranno computati per intero, saranno considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione verranno computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;*
- *la superficie commerciale verrà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso".*
- *Stabilisce, inoltre, i seguenti criteri per calcolare:*
 - *1. la superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare*
 - *a. di ornamento: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.*

(D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939). La superficie omogeneizzata per tali superfici di ornamento verrà computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 30% fino a mq 25;
- 10% per la quota eccedente mq 25;
- b. di servizio: locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie omogeneizzata per le superfici di servizio, invece, verrà computata nel seguente modo:
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 50% della superficie;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 25% della superficie” (cfr. Allegato 15b).

Invece, il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, indica la superficie commerciale, generalmente indicata negli annunci immobiliari, come “la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici coperte vengono contemplati i seguenti criteri: 1) il 100% delle superfici calpestabili; 2) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); 3) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2. Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti parametri di ponderazione: il 25% di balconi e terrazze scoperti; il 35% di balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su t re lati); il 35% di patii e porticati; il 60% delle verande; il 15% dei giardini di appartamento; il 10% dei giardini di ville e villini; il 10% di cantine e soffitte non abitabili; il 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo. Il computo delle superfici scoperte totali non potrà eccedere il 30% di quella coperta”(cfr. Allegato 16b).

Il valore ordinario viene, quindi, corretto attraverso alcuni coefficienti che riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c + \text{aggiunte - detrazioni}$$

dove per V_{mu} s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie, per S_c la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico K_n esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Si riportano di seguito i parametri K_n , che verranno utilizzati nella stima dell'immobile oggetto di esecuzione, per la valutazione di *comodi* e *scomodi*:

- parametro K_1 – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato
 - ubicazione rispetto alla zona: centrale, semicentrale e periferica;
 - accessibilità: da strada principale, secondaria o periferica;
 - vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici;
 - possibilità di parcheggio pubblico.
- parametro K_2 – caratteristiche intrinseche del fabbricato
 - Tipologia costruttiva;
 - età della costruzione;
 - stato di manutenzione generale;
- parametro K_3 – caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare
 - accessibilità e piano;
- parametro K_4 – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare
 - distribuzione degli spazi interni;
 - esposizione e vista
 - dimensione in pianta e altezza dell'immobile.
- parametro K_5 – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare
 - qualità delle finiture, degli infissi (interni e esterni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario e del gas);

Per la stima dell'immobile sito in Eboli alla Via Scuola Eleatica n. 3 al piano sottotetto occorre precisare che:

- nello stato di fatto e catastale ha una destinazione d'uso residenziale;
- nell'ultimo provvedimento autorizzativo (concessione edilizia prot. n. 24704/95) la destinazione d'uso è quella di sottotetto ad uso non abitativo;

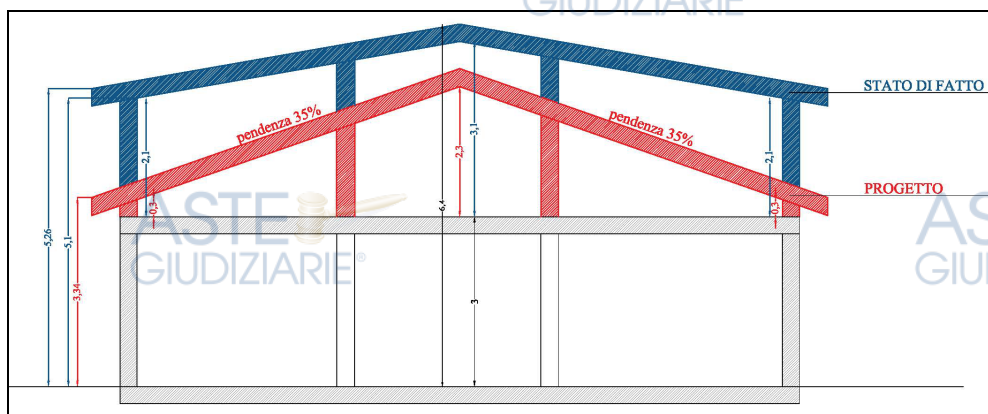
- l'art. 45 del REC riporta che: *“Per sottotetti configurantisi come spazi accessori, nei casi di cui al comma 1 e nei limiti dell'altezza (netta media inferiore a quella di cui alla definizione di superficie lorda di pavimento di cui alla Parte IV delle vigenti NTA del PRG) in base alla quale i sottotetti sono esclusi dal conteggio della SLP, si intendono i piani sottotetto non aventi uno o più dei requisiti di cui al comma 2, e pertanto non utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani sottostanti”*;

- ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, lo stato di fatto dell'immobile non è sanabile;

pertanto, l'immobile va stimato come **sottotetto non abitabile**, come previsto nel progetto approvato, avente accesso da una botola da realizzare nel solaio di copertura dell'immobile al piano terra, e dal valore stimato vanno detratti i costi di ripristino dello stato dei luoghi.

In particolar modo, considerando che nell'estimo si stimano dei coefficienti di omogenizzazione pari a:

- 0,50 per pertinenze collegate con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 0,25 per pertinenze non collegate con i vani principali e/o con i vani accessori;
- da 0,20 a 0,40 per soppalchi non abitabili (cfr. *Borsino Immobiliare*);
- 0,10 per soffitte non abitabili (cfr. *Quotazioni Metroquadro*);
- nello stato di progetto l'altezza al colmo autorizzata è pari a 2,30 m che all'imposta, con la pendenza del 35%, diventa pari a 0,30 m;
- ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *“la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo”* della superficie commerciale;
- che con il ripristino dello stato dei luoghi la superficie con altezza utile superiore a 1,50 m è pari a 71,68 mq rispetto a una superficie lorda totale pari a 151,69 mq, come rappresentato nel grafico che segue:



si stima **il valore dell'immobile a destinazione sottotetto pari al 25% del valore dell'immobile nello stato di fatto attuale**, cioè immobile a destinazione residenziale, con stesse caratteristiche e accesso.

Tale coefficiente, inoltre, in considerazione del fatto che attualmente l'immobile ha destinazione residenziale (anche se la sua altezza media è pari a circa 2,62 m), e dei tempi di redazione del progetto di ripristino dello stato dei luoghi, di rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, e di inizio dei lavori, che consentono comunque un uso per un certo periodo dell'immobile, viene **maggiorato al 35%**.

Per gli immobili a destinazione residenziale sono stati reperiti i seguenti dati:

1. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2022 - 1° Semestre; Comune di Eboli - Fascia/zona: Suburbana/Località Cioffi- C. Da Papaleone Nord e Sud- Frazione S. Cecilia – V.le Eburum- V.Talete - Codice di zona: E3 il Valore di Mercato (€/mq) per la destinazione residenziale in uno stato conservativo “normale” risulta:

Min 840,00 €/mq-Max 1.150,00 €/mq per la tipologia “*abitazioni di tipo civile*”;

Min 720,00 €/mq-Max 1.050,00 €/mq per la tipologia “*abitazioni di tipo economico*” (cfr. Allegato 15a) ed avendo l'immobile le caratteristiche di un'abitazione di tipo civile ed essendo sita proprio nel centro della Frazione Bivio di S. Cecilia risulta opportuno riferirsi al valore massimo pari a **1.150,00 €/mq**;

2. "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2022*, zona *Eboli – Zona Suburbana* –

Frazione S. Cecilia, il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq) per la tipologia “abitazioni di tipo economico” risulta **600,00 €/mq**, e per la tipologia “abitazioni di tipo civile” risulta **800,00 €/mq**, (cfr. Allegato 16a).

3. Offerte Agenzie Immobiliari di immobili siti nella stessa zona o in zona simile dell’immobile oggetto di stima in condizioni ordinarie:

Il numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti nella zona OMI R1 (Restante parte del territorio comunale) che è quella più vicina alla zona Santa Cecilia, non è particolarmente elevato per Eboli: il prezzo al m² mediamente richiesto in zona è attualmente pari a 1.005 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 605 €/m² e 1.345 €/m², valore di circa il 12% inferiore alla media cittadina, che ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia.

Inoltre, gli annunci delle diverse Agenzie Immobiliari presenti in rete riportano, per immobili residenziali siti al Bivio di S. Cecilia, valori compresi **tra i 1.200 €/mq e i 1.500 €/mq per immobili ristrutturati o comunque in ottimo stato; tra i 1050 €/mq e i 1.300 €/mq per immobili da ristrutturare o in condizioni discrete; approssimativamente di 960 €/mq per box auto con wc alla rotatoria S. Cecilia; approssimativamente di 870 €/mq per mansarda abitabile ma in cattive condizioni** (cfr. Allegato 17).

Si procede, quindi, alla stima dei coefficienti **K_n** di valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all’ordinario:

Determinazione del coefficiente K₁ – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Ubicazione rispetto alla zona: centrale; | coefficiente applicato = <u>1,05</u> |
| - Accessibilità: da strada principale; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |
| - Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |
| - Possibilità di parcheggio pubblico; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |

Si pondera il coefficiente **K₁ = 1,05**

Determinazione del coefficiente K₂ – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- Tipologia costruttiva e stato della stessa (struttura mista.); coeff. applicato= 1,00

- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Stato degli impianti coefficiente applicato= 1,00

Si pondera il coefficiente **K2 = 1,00**

Determinazione del coefficiente K3 – Caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare

- Accessibilità e piano (piano primo, accesso da fondo di proprietà); coefficiente applicato= 1,00

Si pondera il coefficiente **K3 = 1,00**

Determinazione del coefficiente K4 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- Distribuzione degli spazi interni (zona giorno e notte separate); coefficiente applicato = 1,00
- Esposizione e vista (affaccio principale salone-cucina con balcone a sud est su strada principale) coefficiente applicato = 1,05
- Dimensione in pianta e altezza dell'immobile (superficie utile di circa 158 mq e altezza tra 2,10 m a 3,10 m); coefficiente applicato = 0,95

Si pondera il coefficiente **K4 = 1,00**

Determinazione del coefficiente K5 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture, degli infissi (esterni e interni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas) coefficiente applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente **K5 = 1,00**

Pertanto, il valore dell'immobile a destinazione abitativa calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (180,83 mq– cfr. Allegato)**, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c = \\ 1.150,00 \text{ €/mq} \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) \times 180,83 \text{ mq}$$

$$V_{m1A} = \underline{218.352,23 \text{ €}}$$

mentre il valore dell'immobile a destinazione abitativa calcolato con il "Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro", Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2022*, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (172,35 mq – cfr. Allegato)**, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi e scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c$$

$$= 800,00 \text{ €/mq} \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) \times 172,35 \text{ mq}$$

$$V_{m2A} = \underline{144.774,00 \text{ €}}$$

Facendo la media dei due valori pari a:

$$V_{mA} = (V_{m1A} + V_{m2A}) / 2 = (218.352,23 \text{ €} + 144.774,00 \text{ €}) / 2 = \underline{181.563,12 \text{ €}}$$

che, considerando il prezzo unitario, risulta congruo con i valori rilevati presso le Agenzie Immobiliari in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione

Calcolando una percentuale pari al 35%, è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$\underline{V_m} = 35\% (181.563,12 \text{ €}) = 63.547,09 \text{ €} \approx \underline{63.550,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il Valore dell'immobile nelle sue attuali condizioni di fatto e di diritto è pari a:

$$\underline{V_{m \text{ lotto 1}}} = \underline{63.550,00 \text{ €}}$$

con l'onere per l'aggiudicatario di sostenere i seguenti oneri per riportare il bene in condizioni di ordinarietà stimati nel § 10:

Importo Lavori: 121.775,48 € + IVA al 10%

Spese Tecniche e Generali: 20.000,00 € + IVA e Cassa

Da quanto esposto, si deduce che **i costi di ripristino dello stato dei luoghi sono di gran lunga maggiori del valore di mercato dell'immobile reso conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

12. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione dell'immobile, degli Oneri dell'Aggiudicatario e dei mobili.

12.1 Stima del canone di locazione dell'immobile

Per quanto riguarda **il più probabile canone di locazione dell'immobile:**

- l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per l'anno 2022 - 1° Semestre, Comune di Eboli - Fascia/zona: Suburbana/Località Cioffi- C. Da Papaleone Nord e Sud- Frazione S. Cecilia – V.le Eburum- V.Talete - Codice di zona: E3 il Valore di Mercato (€/mq) riporta per la tipologia "abitazioni di tipo civile" - in uno stato conservativo "normale", un valore unitario di locazione mensile minimo pari a 2,4 €/mq ed un valore unitario di locazione mensile massimo di 3,5 €/mq e, come già fatto per il valore di mercato, avendo l'immobile le caratteristiche di un'abitazione di tipo civile ed essendo sito proprio nel centro della Frazione Bivio di S. Cecilia, risulta opportuno riferirsi al valore massimo pari a **3,5 €/mq** (cfr. Allegato 15a);

- Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al Periodo di rilevazione Gennaio - maggio 2022, zona Eboli – Zona Suburbana – Frazione S. Cecilia, in cui ricade l'immobile censito nel catasto fabbricati al foglio 60 con la particella n.176 sub 5, riporta un valore unitario di locazione mensile per le abitazioni di tipo civile pari a **3,3 €/mq** (cfr. Allegato).

Pertanto, il valore **della locazione mensile dell'immobile** calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2022 - 1° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (180,83 mq**– cfr. Allegato), sarà pari a:

$$Vl_1 = Vlu \times Sc = 3,5 \text{ €/mq} \times 180,83 \text{ mq} = \mathbf{632,91\text{€}}$$

mentre il valore **della locazione mensile dell'immobile** calcolato con il "Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro", Periodo di rilevazione anno 2022 - 1° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (172,35 mq**– cfr. Allegato), sarà pari a:

$$Vl_2 = Vlu \times Sc = 3,3 \text{ €/mq} \times 172,35 \text{ mq} = \mathbf{568,76\text{€}}$$

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di locazione dell'immobile pari a **600,00 €/mese.**

12.2 Stima degli Oneri dell'Aggiudicatario

Vanno, inoltre, calcolati gli **Oneri dell'Aggiudicatario** quali le **spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato. Il perito considerando:

- quanto rinvenuto nell'immobile oggetto di esecuzione;
- i preventivi analizzati sul web per smaltire i mobili con una ditta di sgomberi, che comprendono la rimozione e il trasporto a discarica (Costo per smaltire i mobili - prezzo minimo: 44 €; prezzo medio: 119 €; prezzo massimo: 194 €);
- che i prezzi si abbattano con le quantità;
- che il lavoro di n.3 operai per n.2 giorni (adottando i costi orari della manodopera edile convalidati dall'Ufficio Provinciale del Lavoro di Salerno nell'Ottobre 2019 di 28,23 €/h per operaio comune) è pari a 1.350,00 €;

quantifica **le spese di rimozione dei beni mobili presenti nell'appartamento in esame in 3.500,00 €**, qualora gli attuali occupanti non provvedano essi stessi allo sgombero.

12.3 Stima del valore dei beni mobili

Infine, il CTU ha stimato il **valore dei beni mobili** presenti nell'appartamento pari ad **6.300,00 €**, in prima approssimazione e con riferimento al valore medio del mobilio usato di un'abitazione civile, come esposto nella tabella seguente:

DESTINAZIONE		TIPOLOGIA MOBILI	VALORE STIMA
INGRESSO-DIS.	a1	Mobili stile classico in legno anni 70 (Tavolo 0,98x 0,95h; vetrina, tavolino tondo, credenza 2,07x0,46x1,46h, sedia) Armadio stile moderno con n. 12 ante 2,65x0,60x 2,80 h, poltrona	1000,00 €
SALONE	a6	Mobili stile classico in legno anni 70 (Tavolino basso, credenza 1,85x 0,46x0,80h con ante chiuse a chiave), tavolino TV, tavolino tondo, divano pelle bianca 2 posti e una chaise longue, divano pelle rossa tre posti	1300,00 €
CUCINA	a7	Cucina 4,20x0,60x0,80h con ripiano in marmo e pensili superiori, frigo esterno, credenza , tavolo, n. 5 sedie	800,00 €
CAMERA DA LETTO	a3	Scrivania legno stile classico 1,15x0,57x0,80h, sedia stile classico, letto matrimoniale in legno, 1 comodino, mobile 0,85x0,60x2,00h	700,00 €
STUDIO	a4	Scrivania in vetro con piedi ad anfora, 1,95x0,68x0,66h, divanetto 2 posti in legno, vetrina, mobile	600,00 €
CAMERA DA LETTO	a9	Scrivania in legno 1,10x0,56x0,70h, letto singolo divanetto 2 posti in legno, vetrina, mobile	600,00 €
CAMERA DA LETTO	a11	Mobili stile classico in legno anni 70 (Letto matrimoniale, 2 comodini, armadio 2,85x0,60x2,50h, cassettone 1,509x0,70), cassetiera 7 cassetti	1100,00 €
WC	N.2	Mobili in legno	200,00 €
TOTALE			6.300,00 €

L'Esperto ha predisposto un unico lotto di vendita.

PERIZIA DI STIMA redatta dall'Esperto Arch. Alessandra D'Aniello

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2021 - Tribunale di Salerno

LOTTO: 1

TIPOLOGIA Immobile Residenziale

DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Eboli alla Via Scuola Eleatica n. 3, al piano 1° sottotetto, al centro della Frazione S. Cecilia, a circa 13 km dal capoluogo. Il fabbricato in cui è sito l'immobile ha accesso attraverso un cancello carrabile e pedonale e uno spazio esterno comune all'intero fabbricato e a tutti gli immobili che insistono sul fondo; ha struttura in c.a., muratura perimetrale in tufo, solai in latero-cemento e copertura a due falde ed è costituito da un piano terra e un piano sottotetto, entrambi con destinazione residenziale, L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dal lato nord, attraverso un corpo scale di proprietà esclusiva, ed ha due ingressi. È composto da un ampio ingresso, salone con angolo cottura, prospiciente un balcone su Via Scuola Eleatica, 3 camere da letto, 2 servizi igienici e uno studio. Ha altezza variabile tra 2,10 m alla quota d'imposta e 3,10 m al colmo, presenta infissi esterni con persiane alla romana in alluminio e porte interne in legno tamburato. L'unità risulta dotata di impianti a norma.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile a destinazione di fatto residenziale è sito nel Comune di Eboli, in Via Scuola Eleatica n. 3, al piano primo sottotetto, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.60 Part.176, sub 5, categoria A3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 173 mq totale, escluse aree scoperte 168 mq, rendita 640,41 € ed intestato a:

- XXXXXX XXXXXX nato a Cicerale (SA) il 24.04.1949 - Proprietà 500/1000;
- XXXX XXXX, nata a Montecorvino Rovella (SA) l'11.09.1956 - Proprietà 500/1000.

non coincidente con quanto risulta nell'Atto di Divisione dello 02.09.1981 (quota di 473/1000 ad XXXXXX XXXXXX e quota di 517/1000 a XXXX XXXX).

Dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, datata 07.05.2002, risulta che con il sub 5 risulta accatastato il corpo scale, posto nell'angolo nord-ovest, e l'appartamento sito al 1° piano (sottotetto), con una distribuzione corrispondente allo stato di fatto e un'altezza pari a 2,60 m, media tra i 2,10 m all'imposta e i 3,10 m al colmo.

CONFINI

Il fondo identificato dalla part. 176, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile, confina sul lato sud est con Via Scuola Eleatica da cui ha accesso, a est con fondo identificato da part. 177, su cui insiste altro fabbricato, a nord-ovest con canale di bonifica, a ovest con fondo identificato da part. 172, su cui insiste fabbricato di proprietà aliena. L'appartamento sito al piano primo sottotetto, confina su tutti i lati con il fondo, e a nord-ovest con il vano scale della stessa proprietà,

DIRITTI REALI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà (quota di 473/1000 da XXXXXX XXXXXX e quota di 517/1000 da XXXX XXXX).

PROVENIENZA

Con **Atto di Divisione del 2 settembre 1981** rep. 14055 Not. Errico Arturo di Contursi, registrato a Eboli il 17 settembre 1981 al n. 3752, trascritto in data 23 settembre 1981 ai 1111. 21694/18644, "la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, proprietaria per metà ed usufruttuaria per un sesto ed i suoi figli XXXX

Grazia, Maria, Giuseppina, Renato ed XXXX, pieni proprietari per un quindicesimo ciascuno e nudi proprietari per un trentesimo ciascuno di pieno accordo tra loro” attribuivano le seguenti quote:
 “A. A XXXXXXXX XXXXXXXX usufrutto vitalizio sull’intera casetta in Eboli, contrada S. Cecilia, composta di due stanze, cucina, stanzetta e wc a piano terraneo, con annesso cortile circostante. Confina con canale di bonifica, Capelli Domenico, strada bianca cieca e coniugi Paolantoni-XXXX. Da censire al NCEU come in premessa, insiste sul suolo in catasto partita 8134 foglio 60 n. 176 sem. are 4,50 redditi £ 13,50 e 7,20;

B. A XXXX XXXX Nuda proprietà dell’intera casetta in Eboli e relativa corte, così come descritta alla precedente lettera A”. Inoltre, all’art. 3 si precisa che “Poiché l’assegnataria della nuda proprietà trovandosi in regime di comunione legale col marito XXXXXX XXXXXX, quest’ultimo è intervenuto per quota di metà nel pagamento del predetto conguaglio e, in proporzione, diviene proprietario per quota di 423/1000.” Poiché in data 27.10.2001 la sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata in Montecorvino Rovella il 15/02/1913, decedeva, il diritto vantato sull’immobile dagli attuali proprietari, per le rispettive quote, è quello della piena proprietà.

OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE

L’immobile è occupato dagli esecutati sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX e dal loro figlio XXXXXX Marco, nato a Salerno il 29.06.1997.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SULL’ IMMOBILE

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condxxxx**, Rep. 1502/2018 del 04/05/2018, iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 25/06/2019 - Registro Particolare 3099 Registro Generale 25112, che definiva il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo del sig. XXXXXX XXXXXX, iscrivendo ipoteca giudiziale per la quota di 1/1 sul bene oggetto di esecuzione, sino alla concorrenza di € 15.000,00 in favore di Deutsche Bank SpA.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 02/12/2021 Registro Particolare 39306 Registro Generale 49650, emesso dalla Corte di Appello di Salerno, Repertorio 6939/2021 del 27/10/2021 contro il sig. XXXXXX XXXXXX a favore di Deutsche Bank SpA.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Repertorio 29/2014 del 09/01/2014 iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 17/04/2019 - Registro Particolare 1836 Registro Generale 15689 contro la sg.ra XXXX XXXX ed avente ad oggetto la quota di 1/2 sull’immobile

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 02/12/2021 Registro Particolare 39305 Registro Generale 49649, emesso dalla Corte di Appello di Salerno, Repertorio 6938/2021 del 27/10/2021 contro la sig.ra XXXX XXXX a favore di Deutsche Bank SpA.

REGOLARITA’ EDILIZIA

L’immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato, tra l’altro con Concessione Edilizia prot. n. 24704/95 del 12.03.1997 rispetto a cui sono state rilevate le seguenti difformità:

- ampliamento del fabbricato lungo il lato sud-ovest, costituito dal corpo scale a est, dal pianerottolo, che fa parte dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, come si vede dalla presenza della caldaia, e dallo studio dello stesso avente anche accesso indipendente dal pianerottolo, e posto sul lato ovest;
- altezza al colmo pari a 3,10 m e alla quota d’imposta pari a 2,10 m, maggiori delle altezze autorizzate, pari a 2,30 m al colmo e a 1,30 m all’imposta, che con la correzione comunale scende quasi a 0 per dare al tetto di copertura la pendenza del 35%;
- destinazione residenziale con accesso diretto dal corpo scale, divisioni interne e aperture sulle facciate mentre nel progetto originario il sottotetto è solo un vuoto tecnico privo di aperture;
- realizzazione di un balcone prospiciente Via Scuola Eleatica;

- manto di copertura in lamiera e non in tegole portoghesi.

Alle pratiche edilizie non risulta allegato il certificato di abitabilità.

La realizzazione dell'unità abitativa oggetto di esecuzione così come risulta dallo stato di fatto, non essendo conforme né alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione (individuabile nella data di rilascio della concessione edilizia del 1997) né a quella vigente all'attualità, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia dell'immobile attraverso il ripristino dello stato dei luoghi da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso, per un importo pari a

- **Costo Lavori: 121.775,48 € + IVA al 10%;**

- **Spese Tecniche e Generali: 20.000,00 € + IVA e Cassa se dovute.**

- **Spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato stimate pari a **3.500,00 €**, qualora gli attuali occupanti non provvedano allo sgombero in caso di vendita.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 63.550,00 € (sessantatremilacinquecentocinquanta/00 euro).

Salerno, li 16 gennaio 2023

L'Esperto Estimatore
arch. Alessandra D'Aniello

APPENDICE

L'Esperto ha inviato in data 16.01.2023 la propria relazione alle parti in causa (come da ordinanza del G.E.), assegnando il termine indicato nel verbale di conferimento di incarico di stima per farle pervenire eventuali note. Si allega copia del testo della pec e copie delle ricevute di avvenuta consegna.

Elenco Allegati

Allegato 1: Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Allegato 1a: Estratto di mappa Comune di Eboli Foglio 60 part. 176;
Allegato 1b – Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 sub 5;
Allegato 1c: Planimetria Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 sub 5;
Allegato 1d: Elenco Immobili Catasto Fabbricati Foglio 60 Comune di Eboli part. 176
Allegato 1e – Visura storica Catasto Terreni Foglio 60 Comune di Eboli part. 176;
Allegato 1f – Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 sub 2;
Allegato 1g – Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 sub 4;
Allegato 1h: Planimetria Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 sub 4;
Allegato 1i – Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 60 Comune di Eboli part. 176;
Allegato 1l: Planimetria Foglio 60 Comune di Eboli part. 176 senza sub.

Allegato 2 - Istanza di accesso agli atti al Comune di Eboli

Allegato 3- Stati di Famiglia ed Estratto di Matrimonio al Comune di Eboli

Allegato 4: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare

Allegato 4a: Ispezione ipotecaria Xxxxxx Xxxxxx;
Allegato 4b: Nota n. 3 Xxxxxx Xxxxxx;
Allegato 4c: Atto relativo a Note nn. 7-8-9 Xxxxxx Xxxxxx;
Allegato 4d: Ispezione ipotecaria Xxxx Xxxx;
Allegato 4e: Nota n. 2 Xxxx Xxxx;
Allegato 4f: Nota n. 4 Xxxx Xxxx;
Allegato 4g: Ispezione ipotecaria Foglio 60 part 176 sub5.

Allegato 5: Titoli di Proprietà

Allegato 5: Atto di Divisione Notaio Arturo Errico del 02.09.1981;

Allegato 6: Provvedimenti autorizzativi

Allegato 6a. Licenza Edilizia 1966;
Allegato 6b: Pratica di Condonò - C. E. in Sanatoria n. 47.10382.86
Allegato 6c: Concessione Edilizia prot. 24704.95

Allegato 7: Strumenti Urbanistici vigenti

Allegato 7a: Tavola16p_16 - PRG vigente;
Allegato 7b: Tavola17p_10 - PRG vigente;
Allegato 7c: Tavola13qc_16 - PRG vigente;

Allegato 7d: NTA variante finale - PRG vigente;

Allegato 7e: PUA S. Cecilia vigente;

Allegato 7f: NTA PUA S. Cecilia vigente;

Allegato 7g: Variante REC gennaio 2014.

Allegato 8: PSAI Fiume Sele 2012

Allegato 8a: PSAI - C5_Pericolosità_alluvione_48705 gargano

Allegato 8b: PSAI - E6_Aree_rischio_idraulico_48705 gargano

Allegato 8c: PSAI - H6_Pericolosità_frana_48705

Allegato 8d: PSAI - H7_Rischio_frana_48705 gargano

Allegato 8e: AUTORITA' NORME ATTUAZIONE DCI 22 2016 artt. 19-20-36

Allegato 9: Strumenti Urbanistici vigenti al 1972

Allegato 9a: Stralcio PRG 1972 - Tav.5 ter;

Allegato 9b: Tabella tipi edilizi - PRG 1972;

Allegato 9c: Regolamento edilizio 1972

Allegato 10: Verbali di Sopralluogo

Allegato 10a: Verbale di Sopralluogo del 03.11.2022;

Allegato 10b: Verbale di Sopralluogo del 09.01.2023.

Allegato 11: Pianta stato di fatto piano sottotetto part. 176 sub 5

Allegato 12: Computi Metrici Estimatici – Prezzario Regione Campania 2022

Allegato 12a: Computo Demolizione Corpo Scala;

Allegato 12b: Computo Demolizione Sottotetto;

Allegato 12c: Computo Ripristino Stato dei Luoghi piano Sottotetto.

Allegato 13. Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Eboli;

Allegato 14: Ricevuta Spese Consorzio Bonifica Dx Sele;

Allegato 15 – Valori OMI Comune di Eboli

Allegato 15a: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2022

Allegato 15b: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: residenze;

Allegato 16 - Quotazioni Metroquadro – Gennaio – maggio 2022

Allegato 16a - Quotazioni Metroquadro - Gennaio – maggio 2022

Allegato 16b: Superficie Commerciale in Listino Quotazioni Metroquadro

Allegato 17: Immobili in vendita nella Frazione S. Cecilia di Eboli

Allegato 21: Rilievo Fotografico