

Tribunale Di Vallo Della Lucania (SA)

Tipo proced.: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Relatore: dott.ssa **Roberta Giglio**

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 12/2020

Procedura promossa da:

CREDITORE: CheBanca! S.p.a.

DEBITORI: sig. XXXXXXXXXX

RELAZIONE ESTIMATIVA

ANNO 2025

Ascea, Aprile 2025

L'ESPERTO

Arch. Giancarmine CASTIELLO

Arch. Giancarmine Castiello
Via degli Enotri n.9
84046 Ascea (SA)

PEC: giancarmine.castiello@architettisalernopec.it
e-mail: gia.castiello@tiscali.it - cell.:329 8640666



INDICE

Premessa.....	2
Quesito 1	3
Quesito 2	6
2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli.....	6
Quesito 3	11
Quesito 4	11
Quesito 5	12
Quesito 6	13
Quesito 7	15
Quesito 8	15
Quesito 9	16
Quesito 10	16
Quesito 11	16
Quesito 12	18
12.1. – Consistenza	18
12.2. – Stima valore d’uso per 10 anni	19
12.2.a Reddito annuo da locazione netto	20
12.2.b. Valore di mercato.....	21
12.3. Valore d’uso per 10 anni.....	24
CONCLUSIONI.....	25



Premessa

Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il numero 1671, con studio in via degli Enotri, n°9, Ascea (SA) in data 23 Aprile 2021 è stato nominato, dalla dott.ssa Roberta Giglio, Giudice presso il Tribunale di Vallo della Lucania, quale Esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento nel procedimento con Numero di Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari **12/2020** relativo alla procedura esecutiva promossa dalla **"CheBanca! S.p.a. (già Micos Banca S.p.a.)**, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti allegata ai sensi del DPR 123/01 art. 10, dall'Avv. [REDACTED] PEC

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED], nato [REDACTED]

(C.F.: [REDACTED])

In tale procedimento non sono intervenuti altri creditori.

Risulta oggetto del pignoramento il seguente bene immobile corrispondente ad una villetta su unico livello situata nel Comune di Camerota (SA) -

1. identificato catastalmente al Foglio 22, particella 214, sub 4, piano T, int. 4, scala B, catg. A/2, cl. 3, vani 4, RC € 173,53. (vedi allegato n° 3).

Durante l'udienza del 23/04/2021 sono stati posti allo scrivente i quesiti a cui dar risposta che saranno analizzati nel dettaglio nei paragrafi successivi.

Al fine dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto oltre ad esaminare la documentazione allegata alla procedura, ha provveduto ad eseguire qualsiasi tipo di controllo necessario per rispondere ai quesiti posti, ad eseguire controlli presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l'UTC del Comune di Camerota (SA), e presso i beni immobili oggetto della presente stima.

Sulla presente procedura sono emerse una serie di criticità che vengono sintetizzate di seguito:

1. **particella pignorata è gravata da usi civici** (vedi quesito n° 11);
2. **irreperibilità dei titoli autorizzativi dell'immobile** (vedi quesito n° 6).

Per quanto concerne il primo punto è stato verificato che è prevista l'affrancazione per gli immobili legittimi, mentre per quanto concerne la mancata reperibilità dei titoli autorizzativi ha posto il ctu nell'impossibilità di verificare se l'immobile sia stato realizzato conformemente ai progetti, o in parziale o totale difformità da questi.



In base a ciò, rilevato che il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come “Valore d’Uso” per circa dieci anni (sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare), nella presente relazione peritale **si è proceduti alla quantificazione del valore d’uso dell’immobile per 10 anni**, ad adempimento dell’incarico ricevuto.

Quanto poc’anzi illustrato viene chiarito e approfondito nei quesiti successivi e negli allegati n°2 nei quali si riporta tutta la documentazione raccolta dal ctu e gli attestati rilasciati dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Camerota.

Quesito 1

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Dall'analisi degli atti presenti nel fascicolo (Certificato Notarile del 05 Marzo 2020 redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini notaio in Messina, iscritto nel collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G.), si evince la **provenienza ultraventennale** dei beni oggetto del pignoramento secondo i seguenti passaggi:

- al sig. [REDACTED] intera piena proprietaria immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta atto di vendita in Notar Improta Filippo del **19/11/2013**, rep. n. 103711/20318 trascritto il 17/12/2013 al nn. 45843/37403, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] od. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

Ai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in oggetto era a loro volta così pervenuto:

- in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] nata [REDACTED] (RC) cod. fisc. [REDACTED], deceduta [REDACTED] (den. 1225 vol. 9990 dell'Ufficio del Registro DPCE UT di Caserta del 25/07/2011) trascritta il **30/09/2011** ai nn. 37244/28567

N.B. Risulta trascritto il 24/10/2012 ai nn. 40933/32086, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Capuano Nicola del 11/10/2012 rep. n. 130344/33946.

- ed in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED], deceduto [REDACTED] (den. 1226 vol. 9990 dell'Ufficio del Registro di DPCE UT di Caserta del 25/07/2011) trascritta il **30/09/2011** ai nn. 37245/28568

N.B. Risulta trascritto il 24/10/2012 ai nn. 40934/32087, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Capuano Nicola del 11/10/2012 rep. n. 130344/33946.

- Al signor [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta atto di vendita con scrittura privata con sottoscrizione autentica in Notar Marcello Percuoco del **17/02/2003**, rep. n. 31013 trascritto il 10/03/2003 ai nn. 9428/7102, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] E.

- Al signor [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta atto di vendita in Notar Ippolito Giuliani del **21/06/1983** rep. n. 12038 trascritto il 25/06/1983 ai nn.16466/14101 da potere dell'immobiliare Infreschi s.r.l. con sede in Marina di Camerota cod. fisc.00638790659.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione n. 45846/4114 del 17/12/2013** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 103712/20319 in Notar Improta Filippo del 19/11/2013

A favore: Barclays Bank PLC con sede in Milano cod. fisc. 80123490155 domicilio ipotecario eletto Milano (MI) - via della Moscovia 18.

Contro: [REDACTED].

Mutuo di euro 115.0000,00 durata 30 anni, ipoteca di euro 172.5000,00 - gravante sull'immobile in oggetto.

- **Trascrizione n. 8234/6468 del 04/03/2020** nascente da pignoramento n.129 del 05/02/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vallo della Lucania (SA).

A favore: CHEBANCA SPA con sede in Milano, codice fiscale 10359360152

Contro: [REDACTED] to a Napo [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Gravante sull'immobile: **abitazione di tipo civile A/2 in Camerota (SA), Frazione Lentiscosa – Località Stretta piano T int. 4 scala B, in catasto foglio 22 particella 214 sub 4 di vani 4.**

Per una migliore identificazione dei beni è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica (*allegato n.4*) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota (SA) i cui vincoli gravanti sull'area vengono esposti nel quesito n° 2.

Quesito 2

2) *descrivere previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello ha effettuato n.2 (due) sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento: abitazione di tipo civile nel Comune di Camerota (SA), Frazione Lentiscosa – Località Stretta.

Il primo sopralluogo in data 01/06/2021, insieme al Custode Giudiziario dott. Francesco Manganiello.

Il secondo sopralluogo in data **30/07/2021**.

Durante entrambi i sopralluoghi si è provveduto ad esaminare i beni, ad effettuare dei rilievi metrici e fotografici, necessari a poter eseguire un'attenta valutazione degli stessi (allegato n° 6).

2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Camerota (SA), Frazione Lentiscosa – Località Stretta.

Il bene pignorato sorge in un'area vincolata paesaggisticamente e distante circa 5 km da Marina di Camerota, zona ove si trovano quasi tutti i servizi (ufficio postale, farmacia, negozi di generi alimentari), mentre per raggiungere le spiagge occorre percorrere circa 3,5 km, circa 8 minuti di auto.



Figura 1– Individuazione dell’immobile rispetto alla costa



Figura 2 - individuazione del fabbricato rispetto al parco



Figura 3 - Porzione di fabbricato oggetto di pignoramento.

2.2 – Descrizione dell’immobile da stimare Abitazione foglio 22 particella 214 sub 4, categoria A/2, classe 3, piano T int. 4 scala B, vani 4, rendita €173,53

L’immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato più grande che contiene vari appartamenti per civile abitazione, l’intero fabbricato è inserito in un parco realizzato negli anni '80.

Nello specifico il bene oggetto di pignoramento è un’abitazione a piano terra con giardino e terrazzo.

All’appartamento si accede dal parcheggio comune, posto sul lato nord del fabbricato, tramite una scala esterna in comune con un’altra unità abitativa.

L’appartamento presenta un’area esterna di circa **64,45 mq** così distribuita:

- a Nord un giardino di circa 36,70 mq;
- a Ovest un terrazzino di 14,55 mq;
- a Sud un portico di 13,20 mq;

Il lato EST è in aderenza con un’abitazione di un’altra proprietà.

L’intero appartamento presenta una superficie utile totale di **54,25 mq** e una superficie non residenziale pari a **64,45 mq**, come riportato nella tabella in fig. 4.

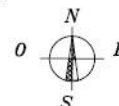
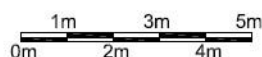
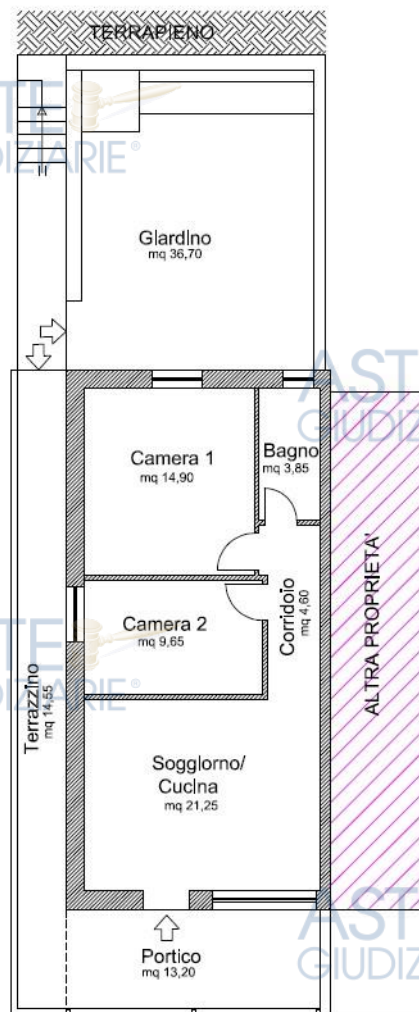
Internamente le finiture sono di buona qualità, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, infissi in legno e non è presente un impianto di riscaldamento.

Di seguito si riporta la tabella delle superfici e la pianta dell’appartamento con le superfici utili interne ed esterne:

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO COMUNE DI CAMEROTA FOGLIO 22 PART. 214 SUB 4				
PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"	SNR "mq"
PT	Soggiorno/Cucina	21,25	54,25	
PT	Corridoio	4,60		
PT	Camera letto 1	14,90		
PT	Camera letto 2	9,65		
PT	Bagno	3,85		
PT	Terrazzino	14,55	64,45	
PT	Portico	13,20		
PT	Giardino	36,70		

Figura 4 - Calcolo delle superfici utili piano terra

PIANTA PIANO TERRA



Quesito 3

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dagli accertamenti eseguiti presso il Catasto Urbano, attraverso il sopralluogo presso i beni e dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura si accerta che i dati del pignoramento risultano i seguenti:

CATASTO URBANO

Comune di Camerota (SA)

Abitazione: **foglio 22 particella 214 sub 4**, categoria A/2, classe 3, piano T int. 4 scala B, vani 4, rendita €173,53.

Il bene pignorato corrisponde a quello rappresentato nell'atto di pignoramento e corrisponde a quanto indicato nelle visure catastali, ma si precisa che il giardino riportato nella scheda catastale non viene riportato in mappa catastale (wegis allegato n° 3) del foglio 22, meglio dettagliato nel quesito n. 4.

Quesito 4

4) provvedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il bene oggetto del pignoramento, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, risulta accatastato e intestato a:

- **[REDAZIONE]** CF **[REDAZIONE]**, nato a **[REDAZIONE]** **Diritto di Proprieta' per 1/1.**

Si evidenzia però che:

- il **piano T** riportato nella visura catastale corrisponde al **piano rialzato**, così come denominato anche negli atti di compravendita del 19/11/2013 notaio Filippo Improta e nell'atto del 21/06/1983 del Notaio Ippolito Giuliani (allegato n° 5).
- il **giardino** annesso all'appartamento come riportato nella scheda catastale e ben descritto nei due atti di compravendita del 19/11/2013 notaio Filippo Improta e nell'atto del 21/06/1983 del Notaio Ippolito Giuliani, ricade sulla particella 241 del foglio 22 come si evince sulla mappa catastale.

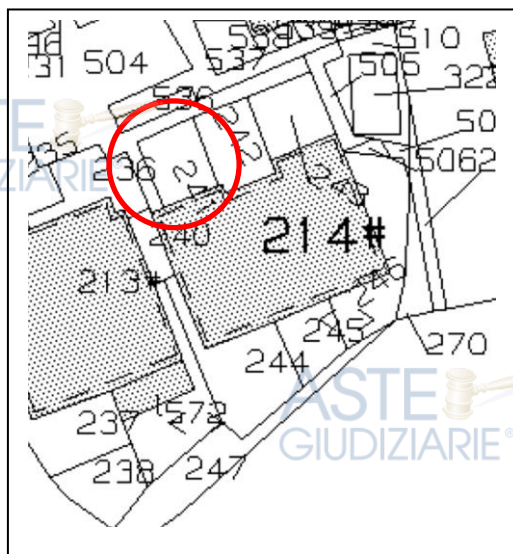


Figura 6 - mappa catastale fg 22

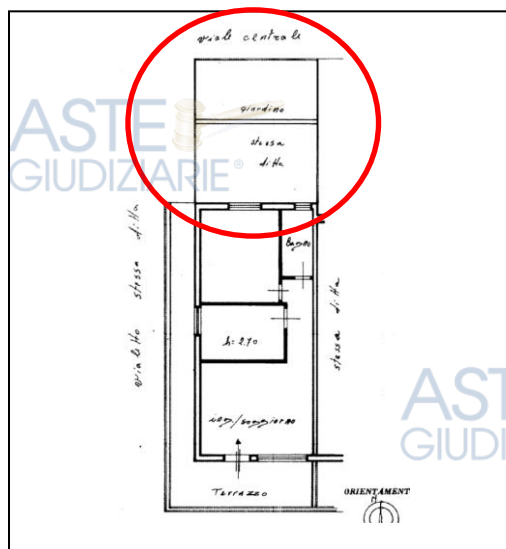


Figura 7 - scheda catastale fg. 22 p.la 214 sub 4

Pertanto siccome il giardino è un' area ben delimitata da recinzione annessa all'appartamento e posseduta dai vecchi proprietari dell'appartamento fin dal 1983, come riportato nei due atti di compravendita sopra riportati, sarà necessario presentare un'istanza all'Agenzia del Territorio di Salerno al fine di modificare la mappa catastale.

Quesito 5

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico è stato richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota (SA) il Certificato di Destinazione Urbanistica

Prt.G. 0020560/2021 - U - 23/11/2021.

Dal certificato rilasciato dall'UTC si individuano le seguenti zone del PRG:

- “Zona E - Agricola”

Le aree del foglio 22 p.la 214 ricadono inoltre:

- in zona sottoposta alle disposizioni di cui alla parte Terza e Quarta del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i.
- in zona ZPS-IT8050047 – “Costa tra Marina di Camerota e Policastro Bussentino”;
- in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n.3267;
- in zona perimetrata e sottoposta alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e vallo del Diano, e più precisamente in zona “C2 – zone di protezione”.

Maggiori dettagli sono forniti nel Certificato di destinazione Urbanistica (*allegato n.4*).

Quesito 6

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

Attraverso il recupero degli atti di compravendita dell'immobile :

- atto del 19/11/2013 del notaio Filippo Improta; (*allegato n° 5*)
- atto del 21/06/1983 del Notaio Ippolito Giuliani. (*allegato n° 5*)

è stato possibile risalire agli estremi dei titoli autorizzativi del bene oggetto di pignoramento.

Nei due atti sopra menzionati si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, fu realizzato in virtù ed in conformità di due Concessioni Edilizie rilasciate entrambe dal Comune di Camerota (SA) in data **2 Febbraio 1982:**

- **n. 3707 di fascicolo e n. 2 Registro Costruzioni;**
- **n. 3708 di fascicolo e n. 3 e Registro Costruzioni;**

Al fine di verificare la legittimità dell'immobile il sottoscritto ha richiesto al Comune di Camerota copia dei suddetti titoli autorizzativi e/o eventuali altri titoli rilasciati per il suddetto fabbricato.

Purtroppo però i titoli autorizzativi non sono stati rinvenuti. Su richiesta dello scrivente il Responsabile dell'utc del Comune di Camerota ha rilasciato le seguenti due attestazioni:

- **Prt.G. 0019441/2021 - U - del 08/11/2021,** nel quale viene **evidenziata la mancata reperibilità** presso gli uffici del Comune delle C.E. del 02/02/1982 n.2 e n.3 del registro costruzioni, fascicoli 3707 e 3708.

Viene inoltre attestato che non risultano tanto meno altre richieste di DIA, SCIA, CILA, Condoni edilizi, Permessi a Costruire e Concessioni Edilizie, riferiti al fabbricato al Foglio 22, particella 214, sub 4. (*allegato n° 2*).

- **Prt.G. 0026617/2024 - U – del 08/11/2024** nel quale si attesta che a seguito di ulteriori ricerche **non sono rinvenuti i titoli autorizzativi** n.2 del 02/02/1982 e n.3 02/02/1982 come già richiamati con precedente attestazione, del Responsabile protempore Prt.G. 0019441 del 08/11/2021 (*allegato n°2*).

Si precisa che le predette certificazioni rilasciate dal Responsabile del Comune attestano esclusivamente la **non reperibilità** dei titoli autorizzativi, quindi lo scrivente si è trovato nella condizione di non poter asseverare la legittimità degli immobili in quanto non in possesso degli elementi utili e necessari per stabilirlo.

Nello specifico, non avendo i grafici di progetto a disposizione, allegati ai titoli autorizzativi, non si può mai stabilire se siano stati rispettati, in fase di realizzazione, i grafici approvati dai vari Enti (*Comune, Soprintendenza, Parco, ecc.*) e quindi se vi sia la piena corrispondenza con lo stato di fatto rilevato dall'esperto durante il sopralluogo.

Quindi non avendo alcuna documentazione dei titoli urbanistici legittimanti l'immobile, non è stato possibile verificare se l'immobile stesso sia stato realizzato conformemente ai progetti, o in parziale o totale difformità da questi.

In assenza di documentazione, non è stato possibile valutare e quantificare l'eventuale presenza di difformità parziali o totali, la relativa sanabilità ed onerosità di difformità lievi, rientranti in ipotesi di sanabilità previste dal DPR 380/2001.

E' inoltre indispensabile evidenziare che, nel caso in cui l'immobile dovesse presentare abusi che vanno ad incidere sulla commerciabilità del bene, ossia dovesse essere in totale difformità dai titoli autorizzativi che non è stato possibile visionare, si dovrebbe far riferimento a quanto previsto dalla legge 47/85, e dalle successive leggi in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

Nello specifico, l'art. 40 della Legge 47/85 sul condono, prevede che per immobili abusivi assegnati a seguito di procedure esecutive immobiliari, l'assegnatario abbia la possibilità di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purchè sussistano le seguenti condizioni:

– **che le ragioni del credito per il quale si procede o interviene siano anteriori all'entrata in vigore delle leggi sui condoni:**

- Legge. 47/85 del 17 marzo 1985;
- Legge 724/1994 del 01 gennaio 1995;
- Legge 326/2003, (D.L. 269/2003) ovvero del 2 ottobre 2003;

- che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria, in quanto la norma indicata concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa;
- che l'abuso sia stato commesso entro la data prevista dalla legge di sanatoria.

Poiché nel caso in esame le **ragioni del credito** per il quale si procede o interviene sono **posteriori** all'entrata in vigore delle leggi sui condoni (L. 47/85 del 17 marzo 1985; L. 724/1994 del 01 gennaio 1995; L. 326/2003, del 2 ottobre 2003), si **esclude la possibilità di sanatoria secondo la Legge sul condono.**

Pertanto, quando ci si trova dinanzi ad un immobile completamente abusivo e non sanabile, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita e rilevato che il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso", per circa dieci anni, sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, nel quesito n° 12 relativo alla stima, si procederà alla quantificazione del valore d'uso dell'immobile per 10 anni.

Quesito 7

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle indagini effettuate si ritiene che il bene pignorato sia vendibile e **si procede alla quantificazione del valore d'uso dell'immobile per 10 anni.**

Siccome la conformazione del bene non consente una divisione, si è ritenuto opportuno individuare un **unico lotto di vendita** costituito da:

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione con annesso giardino - foglio 22 particella 214 sub 4, categoria A/2, classe 3, piano T int. 4 scala B, vani 4, rendita €173,53.

Quesito 8

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè alla redazione del

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile pignorato risulta pignorato per l'intera quota di 1/1.

Si è già verificato che il bene risulta vendibile.

Trattandosi di un unico lotto di vendita non è stato necessario effettuare alcuna variazione catastale.

Quesito 9

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Il bene attualmente risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato il [REDACTED]

(C.F.: [REDACTED]).

Quesito 10

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato, ne risultano assegnazioni della casa coniugale.

Quesito 11

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di

indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile pignorato non risultano spese condominiali.

Mentre il fabbricato risulta realizzato su un terreno gravato da usi civici. Infatti con attestato dell'AREA TECNICA LL.PP e DEMANIO **Prt.G. 0025063/2022 - U - 06/12/2022** (Allegato n.2)

Il Responsabile del Servizio arch. Pasquale Leone, **attesta** che l'immobile di parte, distinto in c.t. al Fig. 22 p.lla n. 214 deriva dalla p.lla 118, come si evince dalla visura catastale, risulta gravata da uso civico legittimata è quotizzata a favore del sig. [REDACTED], confermato dall'elenco dello stato degli occupatori delle colonne perpetue, agli atti del Comune custodito.

Si precisa che nel caso in esame sui suddetti terreni (foglio 22 p.lla 214) **non si sono mai effettuate procedure di affrancazione** (procedimenti di liquidazione), nonostante nella visura storica nella "situazione degli intestati dal 20/03/1981" non compaia più tra gli intestatari il Comune di Camerota ma esclusivamente "[REDACTED] OTA (allegato n° 3).

In data **26/01/2023** lo scrivente ha inoltrato al Comune di Camerota il seguente interpello "**richiesta esistenza regolamento affrancazione terreni gravati da usi civici**" (prot. 0002101/2023). Nella stessa PEC è stato inoltre chiesto al Comune, che qualora ne fosse dotato, di indicare se ad oggi i terreni con annesso fabbricato siano affrancabili e in particolare se l'immobile oggetto di pignoramento (fabbricato con annesso giardino), identificato al Foglio 22, particella 214, sub 4 lo sia.

In data **18/05/2023** il Comune ha rilasciato l'attestato **Prt.G. 0010963/2023 - U - del 18/05/2023** (allegato n°2).

Nel predetto allegato **si attesta che:** il regolamento di riferimento, con il quale si fa riferimento a procedure per le eventuali affrancazioni, risale all'anno 2015, ed è approvato con deliberazione n. 23 del 25.08.2015, il Consiglio Comunale ha approvato "...la relazione tecnica avente ad oggetto la Riscossione da canoni enfiteutici la sistemazione e verifica dei terreni demaniali comunali".

Per quanto riguarda la procedibilità all'affrancazione, occorre che sia i terreni che il fabbricato annesso, siano stati legittimati e quotizzati e che rientrino nell'elenco delle colonne perpetue, oltre alla conformità delle opere realizzate con regolare autorizzazione.

Dunque alla luce di quanto detto è possibile affrancare il bene pignorato, ma finché non verrà chiarito l'aspetto della legittimità urbanistica il bene potrà essere solo alienato, ma non affrancato.

Quesito 12

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:
 nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizioni di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi da tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate etc;) in nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Si procederà di seguito **alla quantificazione del valore d'uso dell'immobile pignorato per 10 anni**, come precedentemente individuato:

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione con annesso giardino - foglio 22 particella 214 sub 4, categoria A/2, classe 3, piano T int. 4 scala B, vani 4, rendita €173,53.

12.1. – Consistenza

La consistenza dell'immobile, come dalla seguente tabella riepilogativa, è calcolata con riferimento al sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

La Superficie Commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali ed accessori, e del 30% delle superfici scoperte di uso esclusivo (terrazze, balconi, ecc.), non eccedenti i mq 25,

infatti, il DPR 138/98 stabilisce che la superficie del terrazzo, come pertinenza esclusiva, va computata come di seguito:

- per le pertinenze che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali)
 - o nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
 - o nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

La superficie lorda è comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, fino ad uno spessore massimo di cm 50; i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO FG 22 Part. 214 sub 4				
PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE "mq"	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO "%"	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA "mq"
PT	ABITAZIONE	66,90	100	66,90
PT	S.N.R. 64,45 mq (Terrazzino- Portico -	25	30	7,50
		39,45	10	3,945
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO TOTALE				78,35

12.2. – Stima valore d'uso per 10 anni

Nel caso specifico, come precedentemente esposto, è sorta la necessità di considerare il valore dell'immobile come valore d'uso in 10 anni.

Il valore dell'immobile, nell'ipotesi di presenza di difformità totali o parziali e non sanabili, viene calcolato come "Valore d' Uso" per un periodo di dieci anni, periodo di durata presumibilmente ragionevole per l'eventuale adempimento di un provvedimento amministrativo, nel caso di futuro riscontro di opere abusive.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come calcolato nel paragrafo 12.2.b.

La stima analitica del valore d'uso dell'immobile è ottenuta mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul

concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Per la determinazione del valore d'uso in dieci anni, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Pertanto, è stata utilizzata la formula per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- "Af" il valore finale del bene;
- "a" il reddito netto annuo;
- "q" il montante unitario; (q+r)
- "n" le annualità;
- "r" il saggio di capitalizzazione; (reddito annuo da locazione netto / valore di mercato)

12.2.a Reddito annuo da locazione netto

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2024.

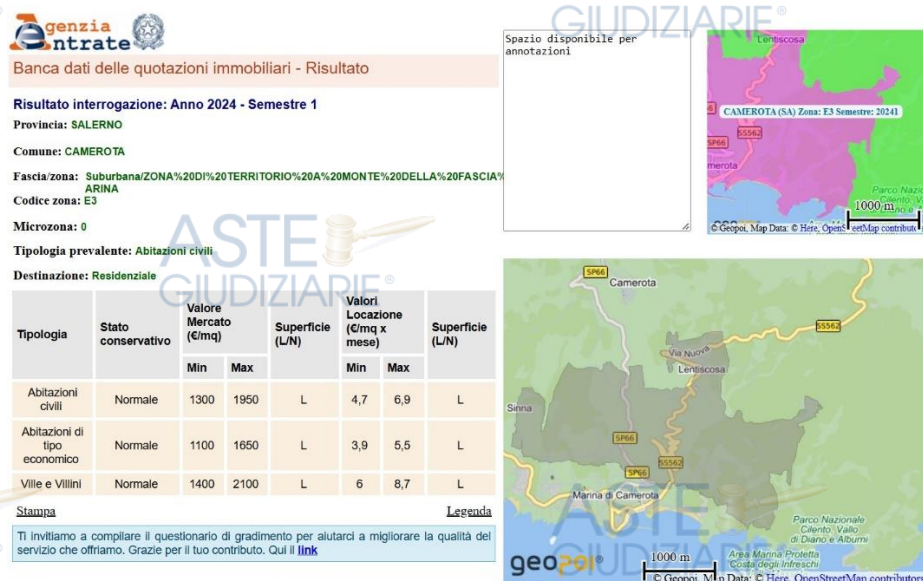


Figura 8 – tabelle OMI

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Comune di Camerota (SA), Frazione Lentiscosa – Località Stretta, tipologia abitazioni di tipo economico, Categoria Catastale A/2, si sono rinvenuti valori per la locazione di €/mq al mese che variano tra un minimo di € 3,9 ed un massimo di € 5,5.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

- $4,7 \text{ €/mq} \times 78,35 \text{ mq} = 368,24 \text{ € valore locativo mensile, in base ai dati OMI.}$

E' stata inoltre eseguita un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima.

Nella comparazione dei dati così ottenuti, sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, dimensione, livello di rifiniture interne, valore estetico, stato di conservazione) ed estrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione rispetto al centro abitato ed ai servizi) di ciascun bene compravenduto.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale; si sono assunte in zona informazioni su libere e recenti contrattazioni di locazione di immobili analoghi per ubicazione, caratteristiche, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, giungendo a determinare un valore medio di:

- $€ 400,00 \text{ mensili.}$

Operando una **media tra i due valori** trovati abbiamo:

- $(368,24 \text{ €} + 400,00 \text{ €}) / 2 = 384,12 \text{ € valore locativo mensile.}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è possibile prevedere nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, una rendita mensile lorda di € 384,12, pari ad un canone lordo annuo € 4.609,44.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3.687,55., che si arrotonda a € 3.687,00.

12.2.b. Valore di mercato

Per la determinazione del **saggio di capitalizzazione "r"** (*reddito annuo da locazione netto / valore di mercato*) si procederà inoltre a calcolare il più probabile **valore di mercato** dell'immobile (*ipotizzando un fabbricato regolarmente assentito*).

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare ragguagliata risulta essere di circa **78,35 mq**, comprensiva dell'area esterna.

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il calcolo del valore di mercato, viene utilizzata la superficie commerciale: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo. Prima di procedere alla stima, nella tabella seguente, (figura n. 9) si riporta il computo della superficie commerciale posta alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO FG 22 Part. 214 sub 4				
PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE "mq"	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO "%"	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA "mq"
PT	ABITAZIONE	66,90	100	66,90
PT	S.N.R. 64,45 mq (Terrazzino- Portico -	25	30	7,50
		39,45	10	3,945
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO TOTALE				78,35

Figura 9 – tabella calcolo superficie commerciale

Ottenuta la superficie commerciale, si procede alla valutazione del valore di mercato con il metodo della stima sintetico-comparativa.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle **tabelle O.M.I. anno 2024 primo semestre** (figura 6), e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio, proveniente da compravendite avvenute su fabbricati simili e nella medesima zona.

Ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile "€/mq" si potrà calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto del valore medio "€/mq" dell'immobile oggetto di stima e la sua superficie commerciale "mq".

Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare

Si riporta di seguito, dall'interrogazione effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e relativa ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore venale al 2024, di unità immobiliari

a destinazione residenziale ubicate nella zona limitrofe e con caratteristiche simili al cespite considerato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1950
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650
Ville e Villini	Normale	1400	2100

Dall'analisi dei dati desunti dalla suddetta tabella OMI si fissa come valore di mercato del bene il prezzo di €/mq 1.400,00 in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona si è ricavato il valore di mercato dell'immobile "€/mq" pari a € 1.600,00/mq.

Valore di mercato (€/mq)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2024 primo semestre e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio quindi si ottiene:

Valore di mercato (OMI) (A)	Valore di mercato Agenzie immobiliari (B)	Valore medio di mercato (A+B)/2
€/mq	€/mq	€/mq
1.400,00	1.600,00	1.500,00

Valore finale di mercato dell'immobile (fg 22 p.lla 214 sub 4)

Avendo a disposizione tutti gli elementi per la stima dell'immobile:

- valore medio di mercato in € 1.500,00/mq;
- superficie commerciale calcolata in mq 78,35

si è potuto calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dal prodotto del valore medio e la superficie commerciale così come riportato nella seguente tabella:

Valore	Superficie commerciale	Valore medio di mercato (A+B)/2
€/mq	mq	€/mq
1.500,00	78,35	117.525,00

Si è così ottenuto un valore pari a **117.525,00 €** (centodiciassettemilacinquecentoventicinque/00).

12.3. Valore d'uso per 10 anni

Avendo ottenuto:

- il **valore locativo annuo netto pari a 3.687,00 €**, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica (*paragrafo 12.2.a*);
- il **valore di mercato pari ad 117.525,00 €** (*paragrafo 12.2.b*);

calcoliamo il saggio di capitalizzazione "r" (*reddito annuo da locazione netto / valore di mercato*) che è pari a:

$$r = 3.687,00 / 117.525,00 = 0,03$$

anche in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Pertanto, avendo tutti i valori utilizzeremo la formula per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- "Af" il valore finale del bene
- "a" il reddito netto annuo
- "q" il montante unitario (q+r)
- "n" le annualità
- "r" il saggio di capitalizzazione (*reddito annuo da locazione netto / valore di mercato*).

Si ottiene quindi

$$Af = € 3.687,00 \times (1,03^{10} - 1) / 0,03 = € 42.267,32$$

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile per dieci anni in **42.267,32 €** (Quarantaduemiladuecentosessantasette/32)

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si è ottenuto il seguente valore per il lotto unico di vendita:

LOTTO	Foglio	Particella	SUB	DIRITTI	VALORE IMMOBILE
UNICO	22	214	4	Proprietà	€ 42.267,32

CONGEDO ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, ed avendo elaborato la presente relazione (composta da n. 25 pagine intestazione esclusa, e n. 7 allegati uniti in unico plico) auspicando di aver assolto l'incarico conferitomi, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, e osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

ASCEA, Aprile 2025

l'esperto

Arch. Giancarmine Castiello

