

**Tribunale di
Vallo della Lucania
Provincia di Salerno**

Oggetto: CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Giudice dell'Esecuzione : dott.ssa ROBERTA GIGLIO
parti nell'esecuzione:

- promossa da:

- contro:

N. 12/2023 REG. ESEC. IMM.

il CTU: geom. Francesco De Dura

Data: GIUGNO 2024

STUDIO DE DURA

Via Marconi 34 - 84052 Ceraso (SA) - Cell: 349/1460546
E-mail: francesco10fd@libero.it - pec: francesco.dedura@geopec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il sottoscritto geom. Francesco De Dura iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno con il numero 4947 e con studio in Ceraso alla via G. Marconi, 34

PREMESSO

a) che, in data del 26 Ottobre 2023 veniva nominato, dal Ch.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta GIGLIO, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare contrassegnata dal n. 12/2023 R.G. del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), promossa da [REDACTED]

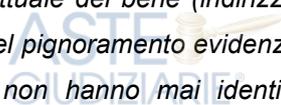
[REDACTED] contro [REDACTED];

b) che, in sede di udienza, il Sig. Giudice della Esecuzione poneva i seguenti quesiti:

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);*

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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;

4) *procedere, 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;*

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

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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

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;*

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, nonché 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;*

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;*

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

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;*

12) *L'esperto deve indicare il valore di mercato 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente 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 acquisizione 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 dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

13) *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

14) *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

15) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

16) *intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

17) *depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*

18) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

19) *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

20) *segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

21) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

c) che, il custode del compendio pignorato è l'Avv. Stefano Indinnimeo di Salerno (SA);

d) che, in data **30 ottobre 2023**, lo scrivente inviava, tramite PEC, all'Archivio Notarile di Salerno richiesta copia per Atto di Compravendita rogato dal dott. [REDACTED], tra la sig.ra [REDACTED] e la [REDACTED] (SA), con stipula del 22/07/2004 Rep. [REDACTED], inerente al fabbricato oggetto di esecuzione, necessaria all'espletamento del mandato;

e) che, in data **3 novembre 2023**, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (SA) per protocollare "Richiesta copia della documentazione" inerente al fabbricato oggetto di esecuzione, necessaria all'espletamento del mandato;

f) che, in data **15 novembre 2023**, perveniva allo scrivente tramite PEC copia dell'Atto di Compravendita, da parte dell'Archivio Notarile di Salerno;

- a) che, il CTU, unitamente al CUSTODE Avv. Stefano Indinnimeo comunicavano, a mezzo *pec e RR*, l'inizio delle operazioni peritali, fissando il primo accesso per il giorno 01/02/2024 alle ore 11:30 presso i luoghi oggetto di esecuzione;
- g) che, il giorno **1 febbraio 2024** si dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della presente esecuzione immobiliare, precisamente in [REDACTED] (SA) via [REDACTED]. In tale accesso erano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. Stefano Indinnimeo (custode del bene pignorato) e il [REDACTED] [REDACTED] (debitrice), nessuno risultava presente per parte creditrice;
- b) che, in data **28 marzo 2024** lo scrivente si recava in [REDACTED] (SA), presso l'Ufficio Tecnico del Comune, per il ritiro della documentazione richiesta;
- c) che, in data **6 aprile 2024**, il sottoscritto depositava telematicamente istanza di proroga per la consegna dell'elaborato peritale, a causa della tardiva consegna dei documenti da parte del Comune di [REDACTED] (SA).

OPERAZIONI PERITALI

Il primo accesso presso i luoghi oggetto di esecuzione è avvenuto in data 1 febbraio 2024 unitamente al custode giudiziario avv. Stefano Indinnimeo (custode del bene pignorato), e al sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitrice), nessuno risultava presente per parte creditrice.

In tale accesso si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo, grafico e fotografico, dello stato dei luoghi dell'intero Fabbricato (Piano Terra e Piano Interrato), oggetto della presente esecuzione.

Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (SA) per richiedere la documentazione tecnica inerente le varie autorizzazioni edilizie rilasciate. Inoltre è stato necessario richiedere, tramite PEC, all'Archivio Notarile di Salerno copia Atto di Compravendita rogato dal dott. [REDACTED], tra la sig. [REDACTED] [REDACTED] (SA), con stipula del 22/07/2004 Rep. [REDACTED]

Come da atto di pignoramento le unità immobiliari, sottoposte ad esecuzione, sono le seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE – Piena Proprietà sull'intero fabbricato sito in [REDACTED] [REDACTED], riportato nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (SA):

- Unità in corso di costruzione ubicata al Piano Terra censita al foglio 35, p.IIa 792, sub 2, categoria F/3 come da visura catastale allegata;
- Locale Deposito ubicato al Piano Interrato censito al foglio 35, p.IIa 792, sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 50 mq, rendita euro 92,96 come da visura catastale allegata;
- Locale Deposito ubicato al Piano Interrato censito al foglio 35, p.IIa 792, sub 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 85 mq, rendita euro 158,04 come da visura catastale allegata;

Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente CTU sono consistite in:

- studio della documentazione in atti;
- esame dello stato dei luoghi;
- rilievo grafico e fotografico;
- studio ed analisi della documentazione acquisita presso gli Enti (U.T.C. di [REDACTED] e Catasto di Salerno) e gli studi notarili;
- redazione della presente relazione di CTU e relativi grafici.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Ch.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Roberta GIGLIO del Tribunale di Vallo della Lucania (SA).

QUESITO 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);

Dopo aver eseguito le opportune verifiche della documentazione in atti, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure Catastali storiche dell'intero fabbricato;
- Copia atto di compravendita tra [REDACTED], con stipula del 22/07/2004 Rep. [REDACTED].;
- Richiesta copia all'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] del progetto per la costruzione o ristrutturazione dell'intero fabbricato.

Dall'atto di compravendita tra “[REDACTED]”, si evince quanto segue:

“ARTICOLO 4 - La parte venditrice garantisce la piena e giuridica disponibilità e proprietà di quanto trasferito, nonché la libertà da pesi, oneri e vincoli pregiudizievoli ed ipoteche, Assicura, pertanto, la fatta vendita per casi di molestie ed evizioni.

ARTICOLO 5 - La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto oggi si trova "con le pertinenze e dipendenze, accessioni ed accessori e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite; ed in particolare con la servitù di passaggio, pedonale e

carrabile sulla strada già esistente in loco, che d'i diparte dalla Via comunale [REDACTED] e si sviluppa: - in un primo tratto su una strada interpoderale; - e per un secondo tratto, sulla residua proprietà della venditrice lungo il confine con la proprietà [REDACTED] (o aventi causa), sino a raggiungere la consistenza alienata (verso la proprietà [REDACTED]).

ARTICOLO 6 - La signora [REDACTED], previa mia ammonizione sulle conseguenze penali e civili derivanti da dichiarazioni false e mendaci, dichiara che il fabbricato dedotto in contratto è stato realizzato in virtù, della sopra citata Concessione Edilizia n.2660, Ru.b. n.6708, rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data 15/02/2001 e che successivamente lo stesso non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di sorta per abusi edilizi”.

Lo scrivente C.T.U., da un attenta lettura dell’Atto di Compravendita tra i sigg. [REDACTED] [REDACTED], riporta la descrizione del bene compravenduto: “fabbricato rurale sviluppantesi su solo piano terra della superficie di mq 131, con sovrastante sottotetto di copertura ed annessa corte pertinenziale esclusiva; riportato nel Catasto Fabbricati di [REDACTED], in ditta conforme, al foglio 35 particella 792, Via [REDACTED], Cat. C/2, cl. 10a, mq 131, RC 331,51”.

Quanto appena sopra riportato, come da descrizione dell’Atto di Compravendita, a parere dello scrivente ci sono delle incongruenze:

- L’unità immobiliare non presenta nessun sottotetto di copertura, ma soltanto un lastrico solare (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica);
- La destinazione catastale dell’unità immobiliare risulta errata in quanto allo stato attuale il piano terra presenta soltanto una tamponatura perimetrale esterna in blocchi forati, un vano interno e varie aperture sui prospetti, ma nessuna opera di finitura sia interna che esterna quale intonaco civile, impianti idrici ed elettrici, infissi, pavimenti ecc. (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

Quindi alla luce di quanto sopra detto l’immobile non presenta nessun sottotetto di copertura e versa in condizioni grezze in corso di costruzione, dove non sono state mai eseguite opere di finiture.

QUESITO 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”.

Descrizione dell’unità immobiliare.

Per maggiore chiarezza si consiglia di visionare la documentazione fotografica e i grafici allegati alla presente.

La presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento di tre subalterni, quale intera consistenza dell'intero fabbricato: una unità in corso di costruzione e due locali deposito. Tale fabbricato è ubicato nel Comune di [REDACTED] (SA), in via [REDACTED] ad una distanza di circa 3 Chilometri dal centro di [REDACTED] (SA).

Le tre unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare, con la loro consistenza compongono l'intero fabbricato diviso da due livelli, di cui uno fuori terra (Piano Terra) e uno interrato (Piano Interrato), rispetto alla quota della confinante strada di via [REDACTED]

L'edificio è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n.2660 rilasciata dal Comune di [REDACTED] (SA) in data 15/02/2001 n.6708. Inoltre è stata rilasciata una D.I.A. il 14/12/2004 prot. 37489 seguita con la presentazione di D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, per lavori interni al Locale Deposito.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponatura perimetrale esterna in blocchi forati, con solai di interpiano in latero – cemento e con lastrico solare, ricadente in piena "ZONA E4 – Aree agricole ordinarie del vigente P.U.C." del Comune di [REDACTED] (SA). L'accesso all'intero fabbricato è dato mediante una stradina privata posta su via [REDACTED]. Tale stradina, oltre ad essere a servizio di altre proprietà lì presenti, conduce all'ingresso dell'area pertinenziale del fabbricato di cui fanno parte le tre unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (cfr. *Allegato 4 - Documentazione Fotografica*).

Esternamente il fabbricato risulta in parte intonacato e in parte allo stato grezzo (cfr. *Allegato 4 - Documentazione Fotografica*).

Si passa ora a descrivere in maniera più dettagliata le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione: una unità in corso di costruzione al Piano Terra e due Locali Deposito al Piano Interrato.

IMMOBILE 1

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Tale unità è ubicata al Piano Terra rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), con accesso posto su corte pertinenziale esterna (SUB 1). Ad oggi risulta essere una unità in corso di costruzione e risulta completata solo la struttura portante in cemento armato con il solaio di interpiano in latero – cemento, la tamponatura esterna in blocchi forati e la divisione interna di un vano di circa 15 mq, mentre per quanto riguarda la falda di copertura si evince solo il lastrico solare. Sul prospetto OVEST sono presenti delle aperture che danno accesso al balcone. Trattasi di una unità allo stato grezzo con altezza variabile da 2,87 a 2,90 metri e con solaio superiore in latero – cemento (cfr. *Allegato 4 - Documentazione Fotografica*).

IMMOBILE 2

LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD ABITAZIONE)

Il locale deposito è ubicato al Piano Interrato rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), raggiungibile mediante la corte esterna del fabbricato (SUB 1). Il presente locale deposito, adibito ad abitazione, è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, un corridoio che collega il bagno e le due

camere da letto. Tale locale ha un'altezza variabile da 2,66 a 2,67 metri e con solaio superiore in latero – cemento, mentre solo l'ingresso/soggiorno ha un'altezza che varia da 2,64 a 3,31 metri (cfr. *Allegato 4 - Documentazione Fotografica*). Su tale livello, inoltre, è presente anche un secondo locale deposito con ingresso indipendente.

IMMOBILE 3

LOCALE DEPOSITO

Il presente locale deposito è ubicato anch'esso al Piano Interrato rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), raggiungibile mediante la corte esterna del fabbricato (SUB 1). Il presente locale deposito è costituito da: ingresso, cella frigo, spogliatoio, ripostiglio, w.c. e area deposito, un'altezza interna di 2,74 metri ed un piccolo porticato esterno. Si presenta intonacato e pavimentato.

Si precisa che tale locale viene utilizzato come deposito di materiale per l'attività lavorativa del Sig. [REDACTED]

(debitrice). (cfr. *Allegato 4 - Documentazione Fotografica*).

Individuazione catastale.

Dalle visure catastali effettuate al Catasto Ente Urbano, foglio 35 / particella 792 / sub – 2 – 3 – 4 del Comune di [REDACTED] (SA), si evince che si tratta di una unità in corso di costruzione al Piano Terra e di due Locali Deposito al Piano Interrato. Quindi, dalle visure effettuate al Catasto Ente Urbano risulta quanto segue:

CATASTO ENTE URBANO

Comune di [REDACTED] (SA)

- ✓ Foglio n°35 – Particella n°792 - Sub 2;

Categoria: F/3 (Unità in corso di costruzione);

Classe: -;

Consistenza: -;

Rendita: -;

In catasto risulta:

Intestato a: [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED];

Piano: T (Piano Terra).

- ✓ Foglio n°35 – Particella n°792 - Sub 3;

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito);

Classe: 8;

Consistenza: 50 mq;

Rendita: 92,96 Euro;

In catasto risulta:

Intestato a: [REDACTED]

Indirizzo:

Piano: S1 (Piano Interrato).

- ✓ Foglio n°35 – Particella n°792 - Sub 4;
 Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito);
 Classe: 8;
 Consistenza: 85 mq;
 Rendita: 158,04 Euro;
 In catasto risulta:

Intestato a:

Indirizzo:

Piano: S1 (Piano Interrato).

CONFINI

L'Immobile 1 (SUB 2) oggetto di esecuzione posto al Piano Terra confina così a Nord / Sud / Est / Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1).

L'Immobile 2 (SUB 3) oggetto di esecuzione posto al Piano Interrato confina così:

- a Nord ed Est con terrapieno e con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1);
- a Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1);
- a Sud con locale deposito (SUB 4).

L'Immobile 3 (SUB 4) oggetto di esecuzione posto al Piano Interrato confina così:

- a Nord con locale deposito adibito ad abitazione (SUB 3);
- a Sud ed Est con terrapieno e con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1);
- a Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1).

SUPERFICI NETTE DELL'ALLOGGIO E DEL LOCALE GARAGE OGGETTO DI ESECUZIONE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile abitazione (mq)</i>	<i>Superficie utile non residenziale (mq)</i>
PIANO TERRA		
<u>IMMOBILE 1</u>		
Ambiente grezzo	139,37	
Balcone		20,93
PIANO INTERRATO		
<u>IMMOBILE 2</u>		
Ingresso/Soggiorno	22,78	

Cucina	12,24	
Corridoio	3,69	
Bagno	4,66	
Letto 1	14,20	
Letto 2	10,70	
IMMOBILE 3		
Ingresso/Locale	55,05	
w.c.	2,58	
Spogliatoio	2,56	
Ripostiglio	7,04	
Cella frigo	14,57	
AREA ESTERNA		
Portico e marciapiede		28,49
Corte pertinenziale		1.116,01

QUESITO 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”.

Corrispondenza con atto di pignoramento

L'ubicazione e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **coincidono** con quanto sopra descritto: sulla trascrizione del pignoramento si fa riferimento alla sola particella e subalterni che individuano i tre immobili oggetti della presente esecuzione immobiliare.

QUESITO 4

“Procedere, 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”.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente, in sede di sopralluogo, con le planimetrie catastali dei tre immobili (A.D.T.), oggetti della presente esecuzione immobiliare [foglio 35 - particella 792 - sub 2/3/4 del Comune di ██████ (SA)], si riscontrano difformità interne ed esterne.

In particolare:

1. Immobile 1 (Piano Terra – Unità in corso di costruzione):
 - la rappresentazione della sagoma perimetrale risulta errata.
2. Immobile 3 (Piano Interrato – Locale deposito adibito ad Abitazione):

- per tale unità immobiliare, visto che lo stato di fatto rilevato è completamente difforme allo stato assentito secondo le autorizzazioni rilasciate (Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 e D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547), il confronto viene eseguito tra le autorizzazioni rilasciate e la planimetria catastale (A.D.T.). Pertanto dal confronto eseguito si rileva l'errata rappresentazione della sagoma perimetrale.
3. Immobile 3 (Piano Interrato – Locale deposito):
- una diversa distribuzione degli spazi interni (parete divisoria con il locale adibito ad abitazione SUB 3 – w.c. – cella frigo – spogliatoio);
 - la realizzazione di un vano ripostiglio;
 - la rappresentazione delle aperture esterne risulta errata.

QUESITO 5

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

La documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (SA), risulta essere la seguente:

- stralcio P.U.C.

Da tale documentazione si evince che, allo stato attuale, secondo il vigente P.U.C., l'intero fabbricato composto dalle tre unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, ricadono interamente in **“ZONA E4 – Aree agricole ordinarie”**.

QUESITO 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”.

In virtù di quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita da parte del dott. [REDACTED] (di Salerno) il 22/07/2004 Rep. [REDACTED], tra la sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione dell'intero fabbricato è stata riportata sul rogito Notarile la seguente Concessione Edilizia:

- Concessione Edilizia n.2660 rilasciata dal Comune di [REDACTED] (SA) in data 15/02/2001 n.6708.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (SA) è stata ritirata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.2660 rilasciata dal Comune di [REDACTED] (SA) in data 15/02/2001 n.6708;
- D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547.

Analisi della documentazione ritirata

Dal confronto tra la Concessione Edilizia n.2660 rilasciata dal Comune di ██████ (SA) in data 15/02/2001 n.6708 con D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, con quanto lo scrivente ha rilevato in fase di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità:

- *Immobile 1 (Piano Terra – Unità in corso di costruzione)*
 - La parete perimetrale lato Ovest risulta maggiore rispetto a quella autorizzata dalla Concessione Edilizia;
 - Il vano realizzato è completamente difforme rispetto a quello autorizzato dalla Concessione Edilizia;
 - le aperture esterne sui vari prospetti sono difformi rispetto a quelle autorizzate dalla Concessione Edilizia;

- *Immobile 2 (Piano Interrato – Locale Deposito adibito ad Abitazione)*
 - una diversa distribuzione degli spazi interni sull'intero piano;
 - le varie aperture esterne (finestre e portoni) risultano difformi;
 - la nuova apertura della finestra nel vano bagno;
 - l'altezza interna risulta essere variabile 2,66 a 2,67 metri nei vari ambienti, invece da D.I.A in Variante risulta essere 2,70 mt;
 - la realizzazione in un corpo aggiunto con destinazione zona soggiorno ha un'altezza che varia da 2,64 a 3,31 metri e risulta essere completamente Abusivo;
 - la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno risulta essere risultata difforme;
 - il terrapieno sul prospetto Nord risulta difforme come riportato da D.I.A in Variante;
 - la destinazione d'uso è diversa da quella autorizzata dalla D.I.A in Variante;

- *Immobile 3 (Piano Interrato – Locale Deposito)*
 - una diversa distribuzione degli spazi interni sull'intero piano;
 - le varie aperture esterne (finestre e portoni) risultano difformi;
 - la realizzazione di un vano ripostiglio;
 - l'altezza interna risulta essere variabile 2,74 metri nei vari ambienti, invece da D.I.A in Variante risulta essere 2,70 mt;
 - la parete divisoria tra i due locali deposito risulta essere risultata difforme;
 - il terrapieno sul prospetto Sud risulta difforme rispetto a come riportato dalla D.I.A in Variante.

Quanto appena relazionato trova conferma dal confronto tra gli elaborati grafici della Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 e dalla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, rilasciate entrambe da parte dell'Area Tecnica Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di ██████ (SA), con quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra descritto e da quanto dichiarato da parte del Tecnico Comunale di [REDACTED], si evidenzia che:

per le difformità riscontrate, sia interne che esterne per i tre Immobili, **potranno essere sanate con la presentazione di Pratiche Edilizie in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01.**

Infatti, in merito alle difformità riscontrate per i tre Immobili, riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile 1 e 3, la realizzazione della parete perimetrale sul Lato Ovest del Piano Terra, la realizzazione di un volume chiuso in aderenza all'Immobile 2 del Piano Interrato (Locale Deposito adibito ad Abitazione), il cambio di destinazione d'uso dell'Immobile 2 del Piano Interrato (da Locale Deposito ad Abitazione), le varie aperture esterne (finestre/balconi/portoni) dei tre Immobili, parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno dell'Immobile 2 del Piano Interrato, la realizzazione del terrapieno sui Prospetti Nord e Sud, tali difformità dovranno essere ripristinate secondo gli art.36 e 37 del DPR 380/01 per rimessa in pristino dello stato dei luoghi con la presentazione di P.D.C. in Sanatoria con acquisizione dei pareri ai vari Enti sovracomunali preposti, rispettando le direttive delle varie autorizzazioni rilasciate dal Comune di [REDACTED].

Alla luce di quanto appena evidenziato si può affermare che, dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo con quanto riportato nella Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 e dalla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, dal punto di vista urbanistico **l'intero fabbricato composto dai tre Immobili, oggetto di pignoramento, non risulta conforme.** Si trattano di difformità che potranno essere sanate con la presentazione di opportune Pratiche Edilizie e con l'acquisizione dei pareri ai vari Enti sovracomunali, come sopra descritte. Tali Sanatorie verranno quantificate rispondendo ai quesiti successivi.

QUESITO 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”.

Non è possibile formare più lotti da porre in vendita in quanto il Piano Terra non è frazionabile ed i due Locali Deposito al Piano Interrato sono di sua pertinenza.

QUESITO 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, nonché 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".

I tre Immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intera quota e, come già relazionato, non vi è la possibilità di dividerli in più lotti.

QUESITO 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".

Da quanto lo scrivente ha potuto rilevare in sede di sopralluogo, l'Immobile 1 (Piano Terra – Unità in corso di costruzione), Immobile 2 (Piano Interrato - Locale Deposito adibito ad Abitazione), Immobile 3 (Piano Interrato - Locale Deposito), oggetto di esecuzione sono, allo stato attuale, **occupati da parte debitrice (vedi Verbale di sopralluogo del 01/02/2024).**

QUESITO 10

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Come già riportato rispondendo al quesito n°9, i tre Immobili oggetto della presente esecuzione **risultano occupati da parte debitrice.**

QUESITO 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".

Nessun tipo di vincoli o oneri di natura artistici, storici ecc. grava sui tre Immobili oggetto di esecuzione, almeno per quanto potuto rilevare. Da quanto riferito in sede di sopralluogo, allo stato attuale, non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO 12

"L'esperto deve indicare il valore di mercato 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente 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 acquisizione 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 dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile".

CRITERIO DI STIMA PER GLI IMMOBILI 1-2-3

La presente valutazione immobiliare viene eseguita per l'Immobile 1 (Piano Terra - Unità in corso di costruzione), l'Immobile 2 (Piano Interrato – Locale Deposito adibito ad Abitazione), l'Immobile 3 (Piano Interrato – Locale Deposito) e la corte pertinenziale. Per la valutazione dei tre Immobili e della corte pertinenziale oggetto di esecuzione ed al fine di prevedere con il minimo errore il valore di vendita, si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo in base al valore di mercato. Non si ritiene, in questo caso, molto attendibile la determinazione del più probabile valore dell'immobile utilizzando altri metodi di stima. Il procedimento consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Passiamo ora a determinare il valore **dei tre Immobili 1-2-3 e della corte pertinenziale**.

Il valore del bene viene determinato dal valore di beni di confronto in condizioni ordinarie aumentando o diminuendo, quest'ultimo, del valore di quelle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) del bene oggetto di stima, che si discostano dai beni ordinari di confronto.

Immobile 1

I valori dettati dal mercato e corrispondenti alle condizioni ordinarie fanno registrare, per la tipologia di immobile in oggetto, valori unitari variabili da **Euro 1.000,00 ad Euro 1.400,00 a metro quadrato** riferito ad abitazioni di tipo civili ricadenti in fascia/zona **Periferica / V. F.**

(SA). Si adotta la media dei valori unitari sopra citati e cioè: **1.200,00 Euro/mq.**

Al valore mediato di 1.200,00 Euro/mq, sopra indicato, si ritiene di doverlo ridurre del 65% in modo da tenere conto delle condizioni attuali in cui versa l'Immobile 1 (Piano Terra – Unità in corso di costruzione). Tale percentuale è stata fornita da alcune agenzie immobiliari di zona. Quindi, il valore unitario al metro quadrato che si ritiene di utilizzare per la stima dell'Immobile 1 oggetto di esecuzione è pari a **420,00 Euro/mq.** Tali prezzi sono ricavati dalle ultime contrattazioni fornite da agenzie immobiliari della zona e dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferite ad immobili aventi caratteristiche di mercato ben paragonabili agli immobili oggetto della presente stima (vedi allegato Valore OMI).

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 1

Con lo schema che segue viene calcolata la superficie complessiva lorda commerciale necessaria per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1.

Immobile 1 - foglio 35 - particella 792 – sub. 2

S.p.s.	Superficie Pertinenziale a Servizio Diretto piano terra (unità in corso di costruzione)	150,50	mq	50%	75,25	mq
S.p.o.	Superficie Pertinenziale di Ornamento con v. p. piano terra (balcone)	26,42	mq			
	sommano	23,80				
	fino a mq 25	25,00		30%	7,5	mq
	oltre mq 25	1,42		10%	0,14	mq
					<hr/>	
				TOTALE	82,89	mq

VALORE di MERCATO

$$\text{V.m.} = \text{ST} \times \text{Vmu} = 82,89 \text{ MQ.} \times 420,00 \text{ €/mq} = 34.813,80 \text{ Euro}$$

Valore dell'Immobile 1: 34.813,80 EURO

Tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, al valore dell'Immobile 1 sopra determinato si dovrà detrarre:

- Euro 2.000,00 spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01 con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali**, il tutto per regolarizzare le difformità Interne ed esterne all'Immobile 1 riscontrate;
- Euro 250,00 diritti di segreteria da versare al Comune di [REDACTED] (SA) ed Euro 48,00 per diritti di bollo;
- Euro 500,00 per la redazione e presentazione pratica DOCFA per Variazione per sanare le difformità catastali.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 1 è pari a:

Valore dell'Immobile 1: 32.015,80 EURO

Tale importo si ottiene detraendo a € 34.813,80 (valore di mercato stimato) la somma di € 2.798,00 che dovrà sostenere l'eventuale futuro aggiudicatario del bene per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Immobile 1.

Inoltre al valore di EURO 32.015,80 si debbono detrarre i costi per la demolizione, lo smaltimento ed il rifacimento delle opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 ed alla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547. A tale importo si ritiene di applicare una riduzione del 20% tenendo conto dei lavori a farsi.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 1 è pari a:

Valore dell'Immobile 1: 25.612,64 EURO

Tale valore tiene conto dell'età del fabbricato, dello stato di manutenzione e conservazione in cui versa e delle spese necessarie per sistemare le varie difformità riscontrate.

In cifra tonda:

Valore dell' Immobile 1: € 25.613,00

Immobile 2

I valori dettati dal mercato e corrispondenti alle condizioni ordinarie fanno registrare, per la tipologia di immobile in oggetto, valori unitari variabili da **Euro 1.000,00 ad Euro 1.400,00 a metro quadrato** riferito ad abitazioni di tipo civili ricadenti in fascia/zona Periferica / V. F. [REDACTED]

[REDACTED] (SA). Si adotta la media dei valori unitari sopra citati e cioè: **1.200,00 Euro/mq.**

Quindi, il valore unitario al metro quadrato che si ritiene di utilizzare per la stima dell'Immobile 2 oggetto di esecuzione è pari a **1.200,00 Euro/mq.** Tali prezzi sono ricavati dalle ultime contrattazioni fornite da agenzie immobiliari della zona e dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferite ad immobili aventi caratteristiche di mercato ben paragonabili agli immobili oggetto della presente stima (vedi allegato Valore OMI).

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 2

Con lo schema che segue viene calcolata la superficie complessiva lorda commerciale necessaria per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 2.

Immobile 2 - foglio 35 - particella 792 – sub. 3

S.p.s. Superficie Pertinenziale a Servizio Diretto
piano interrato (deposito adibito ad abitazione)

52,77 mq
50%

26,33 mq

$$\text{V.m.} = \text{ST} \times \text{Vmu} = 26,38 \text{ MQ.} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 31.656,00 \text{ Euro}$$

Valore dell'Immobile 2: 31.656,00 EURO

Tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, al valore dell'Immobile 1 sopra determinato si dovrà detrarre:

- Euro 2.000,00 spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01 con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali**, il tutto per regolarizzare le difformità Interne ed esterne all'Immobile 2 riscontrate;
- Euro 250,00 diritti di segreteria da versare al Comune di ██████████ (SA) ed Euro 48,00 per diritti di bollo;
- Euro 500,00 per la redazione e presentazione pratica DOCFA per Variazione per sanare le difformità catastali.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 2 è pari a:

Valore dell'Immobile 2: 28.858,00 EURO

Tale importo si ottiene detraendo a € 31.656,00 (valore di mercato stimato) la somma di € 2.798,00 che dovrà sostenere l'eventuale futuro aggiudicatario del bene per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Immobile 2.

Inoltre al valore di EURO 28.858,00 si debbono detrarre i costi per la demolizione, lo smaltimento ed il rifacimento delle opere realizzate in completa difformità alla Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 ed alla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547. A tale importo si ritiene di applicare una riduzione del 75% tenendo conto dei lavori a farsi.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 2 è pari a:

Valore dell'Immobile 2: 7.214,50 EURO

Tale valore tiene conto dell'età del fabbricato, dello stato di manutenzione e conservazione in cui versa e delle spese necessarie per sistemare le varie difformità riscontrate.

In cifra tonda:

Valore dell' Immobile 2: € 7.215,00

Immobile 3

I valori dettati dal mercato e corrispondenti alle condizioni ordinarie fanno registrare, per la tipologia di immobile in oggetto, valori unitari variabili da **Euro 1.000,00 ad Euro 1.400,00 a metro quadrato** riferito ad abitazioni di tipo civili ricadenti in fascia/zona **Periferica / V. F.**

(SA). Si adotta la media dei valori unitari sopra citati e cioè: **1.200,00 Euro/mq.**

Quindi, il valore unitario al metro quadrato che si ritiene di utilizzare per la stima dell'Immobile 3 oggetto di esecuzione è pari a **1.200,00 Euro/mq.** Tali prezzi sono ricavati dalle ultime contrattazioni fornite da agenzie immobiliari della zona e dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferite ad immobili aventi caratteristiche di mercato ben paragonabili agli immobili oggetto della presente stima (vedi allegato Valore OMI).

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 3

Con lo schema che segue viene calcolata la superficie complessiva lorda commerciale necessaria per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 3.

Immobile 3 - foglio 35 - particella 792 – sub. 4

S.p.s.	Superficie Pertinenziale a Servizio Diretto	97,73	mq	
	piano interrato (deposito)	50%		48,86 mq
TOTALE				48,86 mq

VALORE di MERCATO

V.m. = ST x Vmu = 48,86 MQ. X 1.200,00 €/mq = 58.632,00 Euro

Valore dell'Immobile 3: 58.632,00 EURO

Tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, al valore dell'Immobile 3 sopra determinato si dovrà detrarre:

- Euro 2.000,00 spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01 con acquisizione dei pareri**

dei vari Enti sovracomunali, il tutto per regolarizzare le difformità Interne ed esterne all'Immobile 3 riscontrate;

- Euro 250,00 diritti di segreteria da versare al Comune di ██████████ (SA) ed Euro 48,00 per diritti di bollo;
- Euro 500,00 per la redazione e presentazione pratica DOCFA per Variazione per sanare le difformità catastali.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 3 è pari a:

Valore dell'Immobile 3: 55.834,00 EURO

Tale importo si ottiene detraendo a € 58.632,00 (valore di mercato stimato) la somma di € 2.798,00 che dovrà sostenere l'eventuale futuro aggiudicatario del bene per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Immobile 3.

Inoltre al valore di EURO 55.834,00 si debbono detrarre i costi per la demolizione, lo smaltimento ed il rifacimento delle opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 ed alla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547. A tale importo si ritiene di applicare una riduzione del 35% tenendo conto dei lavori a farsi.

Tenuto conto di ciò, il valore stimato dell'Immobile 3 è pari a:

Valore dell'Immobile 3: 36.292,10 EURO

Tale valore tiene conto dell'età del fabbricato, dello stato di manutenzione e conservazione in cui versa e delle spese necessarie per sistemare le varie difformità riscontrate.

In cifra tonda:

Valore dell' Immobile 3: € 36.293,00

CORTE PERTINENZIALE

Per la valutazione della corte pertinenziale oggetto di esecuzione, quale terreno in Zona Urbanistica E4 (Aree agricole ordinarie), ed al fine di prevedere con il minimo errore il valore di vendita, si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo in base al valore di mercato. Non si ritiene, in questo caso, molto attendibile la determinazione del più probabile valore dell'immobile utilizzando altro metodo di stima.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Passiamo ora a determinare il valore **del terreno pertinenziale oggetto di esecuzione ubicano nel Comune di ██████████ (SA) e composto dalla particella n.792 del foglio n. 35.**

Il valore del bene viene determinato dal valore di beni di confronto in condizioni ordinarie aumentando o diminuendo, quest'ultimo, del valore di quelle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) del bene oggetto di stima, che si discostano dai beni ordinari di confronto.

Terreno pertinenziale

I valori dettati dal mercato e corrispondenti alle condizioni ordinarie fanno registrare, per la tipologia di immobile in oggetto, valori unitari variabili da **Euro 2,00 ad Euro 5,00 a metro quadrato**. Si adotta la media dei valori unitari sopra citati e cioè: **3,50 Euro/mq.**

Tali valori unitari sono stati suggeriti da alcune agenzie immobiliari della zona e riferiti ad immobili aventi caratteristiche di mercato ben paragonabili agli immobili oggetto della presente stima.

$$ST \times Vmu = 1.144,50 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq.} = 4.005,75 \text{ Euro}$$

in cifra tonda

valore del terreno pertinenziale è pari a: € 4.006,00

DIVISIBILITÀ'

Tenuto conto di quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di non poter formare più lotti da porre in vendita in quanto i tre Immobili con la corte pertinenziale non sono frazionabili:

- *Quindi abbiamo un LOTTO UNICO.*

Alla luce di quanto sopra valutato il valore complessivo dei tre immobili e della corte pertinenziale è pari ad

EURO 79.170,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO.

“UNITA’ IMMOBILIARE”

La presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento di tre subalterni, quale intera consistenza dell’intero fabbricato: una unità in corso di costruzione e due locali deposito. Tale fabbricato è ubicato nel Comune di [REDACTED] (SA), in via [REDACTED] ad una distanza di circa 3 Chilometri dal centro di [REDACTED] (SA).

Le tre unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare, con la loro consistenza compongono l’intero fabbricato diviso da due livelli, di cui uno fuori terra (Piano Terra) e uno interrato (Piano Interrato), rispetto alla quota della confinante strada di via Piano delle Pere.

L’edificio è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n.2660 rilasciata dal Comune di [REDACTED] (SA) in data 15/02/2001 n.6708. Inoltre è stata rilasciata una D.I.A. il 14/12/2004 prot. 37489 seguita con la presentazione di D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, per lavori interni al Locale Deposito. L’intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponatura perimetrale esterna in blocchi forati, con solai di interpiano in latero – cemento e con lastrico solare, ricadente in piena “ZONA E4 – Aree agricole ordinarie del vigente P.U.C.” del Comune di [REDACTED] (SA). L’accesso all’intero fabbricato è dato mediante una stradina privata posta su via [REDACTED]. Tale stradina, oltre ad essere a servizio di altre proprietà lì presenti, conduce all’ingresso dell’area pertinenziale del fabbricato di cui fanno parte le tre unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

L’Immobile 1 (SUB 2) oggetto di esecuzione posto al Piano Terra confina a Nord / Sud / Est / Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1).

L’Immobile 2 (SUB 3) oggetto di esecuzione posto al Piano Interrato confina così: a Nord ed Est con terrapieno e con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1); a Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1); a Sud con locale deposito (SUB 4).

L’Immobile 3 (SUB 4) oggetto di esecuzione posto al Piano Interrato confina così: a Nord con locale deposito adibito ad abitazione (SUB 3); a Sud ed Est con terrapieno e con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1); a Ovest con affaccio su corte pertinenziale (SUB 1).

Si passa ora a descrivere in maniera più dettagliata le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione: una unità in corso di costruzione al Piano Terra e due Locali Deposito al Piano Interrato.

IMMOBILE 1

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Tale unità è ubicata al Piano Terra rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), con accesso posto su corte pertinenziale esterna (SUB 1). Ad oggi risulta essere una unità in corso di costruzione e risulta completata solo la struttura portante in cemento armato con il solaio di interpiano in latero – cemento, la tamponatura esterna in blocchi forati e la divisione interna di un vano di circa 15 mq, mentre per quanto riguarda la falda di copertura si evince solo il lastrico solare. Sul prospetto OVEST sono presenti delle aperture che danno accesso al balcone. Trattasi di una unità allo stato grezzo con altezza variabile da 2,87 a 2,90 metri e con solaio superiore in latero – cemento (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

IMMOBILE 2

LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD ABITAZIONE)

Il locale deposito è ubicato al Piano Interrato rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), raggiungibile mediante la corte esterna del fabbricato (SUB 1). Il presente locale deposito, adibito ad abitazione, è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, un corridoio che collega il bagno e le due camere da letto. Tale locale ha un'altezza variabile da 2,66 a 2,67 metri e con solaio superiore in latero – cemento, mentre solo l'ingresso/soggiorno ha un'altezza che varia da 2,64 a 3,31 metri (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica). Su tale livello, inoltre, è presente anche un secondo locale deposito con ingresso indipendente.

IMMOBILE 3

LOCALE DEPOSITO

Il presente locale deposito è ubicato anch'esso al Piano Interrato rispetto alla strada comunale (via [REDACTED]), raggiungibile mediante la corte esterna del fabbricato (SUB 1). Il presente locale deposito è costituito da: ingresso, cella frigo, spogliatoio, ripostiglio, w.c. e area deposito, un'altezza interna di 2,74 metri ed un piccolo porticato esterno. Si presenta intonacato e pavimentato.

Si precisa che tale locale viene utilizzato come deposito di materiale per l'attività lavorativa del Sig. [REDACTED] (debitrice). (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

Alla luce di quanto appena evidenziato si può affermare che, dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo con quanto riportato nella Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001 n.6708 e dalla D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547, dal

punto di vista urbanistico l'intero fabbricato composto dai tre Immobili, oggetto di pignoramento, non risulta conforme. Si trattano di difformità che potranno essere sanate con la presentazione di opportune Pratiche Edilizie e con l'acquisizione dei pareri ai vari Enti sovracomunali.

Si tiene a precisare che l'eventuale futuro aggiudicatario del bene dovrà sostenere varie spese (come evidenziato al punto 12) per poter sanate le difformità riscontrate, sia per la presentazione di Pratiche Edilizie in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01, e sia per le Variazioni Catastali sui tre Alloggi.

- Le tre unità Immobiliari si presentano in discrete condizioni;
- Le tre unità Immobiliari risultano essere sotto custodia dell'Avv. Stefano Indinnimeo senza possederne le chiavi;
- Le tre unità Immobiliari risultano occupati da parte **DEBITRICE**.

Valore dei tre immobili e della corte pertinenziale oggetto di esecuzione: EURO 79.170,00.

DIVISIBILITÀ:

Tenuto conto di quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di non poter formare più lotti da porre in vendita in quanto i tre Immobili con la corte pertinenziale non sono frazionabili:

- *Quindi abbiamo un LOTTO UNICO.*

Alla presente relazione tecnica si allega la seguente documentazione:

1. Verbale di sopralluogo del 01/02/2024;
2. Documentazione estratta in copia presso l'UTC del Comune di [REDACTED] (SA) costituita da:
 - Concessione Edilizia n.2660 del 15/02/2001;
 - D.I.A. in Variante del 28/06/2005 n.3547;
3. Copia visura catastale dei tre Immobili oggetto di esecuzione;
4. Documentazione fotografica (n°48 foto);
5. Grafici di rilievo dei tre Immobili oggetto di pignoramento (Piano Terra e Piano Interrato);
6. Planimetria catastale dei tre immobili;
7. Copia atto di compravendita tra "la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]";
8. Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
9. Copia ricevute dell'istanza per invio bozza alle parti.

Sperando di aver ben adempiuto nelle risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vallo della Lucania si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceraso, li 08/06/2024

il C.T.U.

geom. Francesco De Dura