



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Roberta Giglio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 59/2021 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITRICE ESECUTATA: [REDACTED]

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 28/04/2022

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

14 novembre 2022

arch. Angelo D'Apolito

Via Nazionale, 146 – 84060 Omignano Scalo (SA)

Tel. e fax 0974 - 641178 - Cell. 333 - 2449486

C.F. - D.P.I. NGI 8152540915 - P. IVA 04464550658

email: angelodap@gmail.com - pec: angelo.dapolito@architettisalemnopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 59/2021 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla società [REDACTED] quale procuratrice speciale di [REDACTED] nei confronti dei [REDACTED] con provvedimento in data 28/04/2022, il Giudice dell'Esecuzione – Presidente dott. Gaetano De Luca – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale, fotografie e rilievi metrici dello stato dei luoghi, tutti allegati alla presente, avveniva in data 09/06/2022 (cfr. all. n. 1: **Verbale di sopralluogo**) unitamente alla Custode Giudiziaria dott.ssa Alessandra Forlani. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Alfano e l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 28/04/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 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 depositate, 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 erranei 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 necessaria, 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 h.s. 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 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 acquisizione di tali dati, depositando in allegata 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 di mercato 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della Procedura Esecutiva Imm. N. 59/2021 R.G.E. è costituita dai seguenti documenti:

1. Certificazione notarile ex L. 03/08/98 e ss.mm.ii. a firma del notaio Andrea Galleri;
2. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione dei cespiti pignorati (cfr. all. **n. 2: *Certificazione notarile***).

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire gli immobili sottoposti ad esecuzione (cfr. all. **n. 3: *Formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento***):

1.

[REDACTED]

Le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 29/09/2022.

I cespiti sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti in Comune

di Alfano alla Via Fontana:

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati di Alfano – fg. 2 part. 928 sub 2, cat. A/3, fg. 2 part. 928 sub 3, cat. F/4

Catasto Terreni di Alfano – fg. 2 part. 927.

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali dei suddetti cespiti all'attualità:

Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 928 sub 2 – Categoria A/3 – Consistenza 8,5 vani
– Rendita € 377,53 – Via Fontana snc Piano T - intestata a [REDACTED]
– Proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 928 sub 3 – Categoria F/4 – – Via Fontana snc
Piano 1 - intestata a [REDACTED]
- Proprietà per 1/1

Relativamente alla seguente particella di terreno pignorata, di cui si riporta di seguito la situazione catastale alla data del conferimento dell'incarico allo scrivente tecnico,:

Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 927 - Seminativo arborato, classe 1, 4504 mq,
reddito dominicale € 51,17 , reddito agrario € 24,42 - intestata a [REDACTED]
– Proprietà per 1/1

si fa presente che il sottoscritto ha provveduto, previa esplicita autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad effettuare l'accatastamento dei manufatti su di essa insistenti che non risultavano censiti in Catasto. Nello specifico trattasi di una vasca di raccolta per l'acqua nonché di due fabbricati destinati a deposito. Su tali accatastamenti si parlerà più diffusamente nel corpo della presente relazione nel relativo paragrafo della situazione catastale degli immobili pignorati. Per cui, la particella 927 è stata soppressa originando le seguenti particelle, tutte intestate a [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1:

1. **Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 1131 - Seminativo arborato, classe 1, 3213 mq, reddito dominicale € 36,51 , reddito agrario € 17,42;**
2. **Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 1132 - Seminativo arborato, classe 1, 1205 mq, reddito dominicale € 13,69 , reddito agrario € 6,53;**
3. **Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 1133 – Categoria C/2 - Consistenza 24 mq– Rendita € 16,11 – Via Fontana snc Piano T;**
4. **Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 1134 – Categoria C/2 - Consistenza 45 mq–**

Rendita € 30,21 – Via Fontana snc Piano T-1 :

(cfr. all. n. 4: *Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali*);

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale dei cespiti pignorati, così come già rilevato dal notaio Galleri nella propria certificazione notarile agli atti di causa, si fa notare che il terreno su cui insistono tutti i manufatti pignorati è pervenuto al [REDACTED] (debitore esecutato), in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Pugliese La Corte di Sapri trascritto a Salerno il 03/12/1993 a n.ri 31343/25394 (cfr. all. n. 5: *Atto di donazione del 10/11/1993*).

RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Descrizione dello stato dei luoghi

Il compendio sottoposto ad esecuzione è situato in Via Fontana di Alfano, zona posta nelle vicinanze del Municipio, ed è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale su due livelli fuori terra, oltre sottotetto, con annessa corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, posto in continuità con la corte del citato fabbricato, su cui sono presenti una vasca per l'irrigazione del fondo e due ulteriori fabbricati, di cui, uno su due livelli ed uno su un solo livello. Ambedue i fabbricati insistenti sul terreno sono adibiti a deposito. Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione degli immobili in parola rispetto al contesto circostante.



Figura 1

Di seguito si riportano due foto con indicazione del fabbricato residenziale e del terreno con

indicazione dei due depositi e della vasca per l'irrigazione, visibile nella parte bassa dell'immagine di destra.



Figura 2

Il compendio è raggiungibile da una traversa della S.S.18, collocata poco più a monte rispetto ad esso.

Il fabbricato residenziale, identificato con la particella 928, presenta solo il piano terra ultimato ed abitabile. Infatti, il primo piano ed il soprastante sottotetto sono allo stato grezzo e non presentano alcuna divisione muraria interna. Per cui, al piano terra è presente un grande ambiente destinato a soggiorno-cucina-pranzo e, servite da un lungo corridoio, quattro camere da letto e due bagni. E' poi presente un garage, anch'esso allo stato grezzo, ed il vano scala, anch'esso al grezzo, che consente l'accesso al primo piano ed al sottotetto che, come già evidenziato non risultano ultimati.

Esternamente il fabbricato presenta un'ampia corte pertinenziale che, nella zona prossima al fabbricato risulta pavimentata a cemento. Tutta la restante parte è destinata ad orto.

Complessivamente la superficie lorda della unità immobiliare distinta con il sub 2 (residenziale) è pari a 168 mq (sup. utile netta 115 mq oltre garage di 27 mq e vano scala di mq 21) con altezza utile netta interna di m 2,80 oltre corte esterna esclusiva di mq 240 (sup. misurata sull'elaborato planimetrico). Il primo piano, allo stato grezzo, ha superficie lorda leggermente inferiore al piano terra essendo presenti tre terrazzi, il sottotetto ha la medesima superficie lorda del piano terra. Il primo piano, sprovvisto di pavimento, ha un'altezza utile di m 2,85 mentre il sottotetto, anch'esso senza pavimentazioni, ha un'altezza all'imposta della copertura di m 1,40 ed all'intradosso di m 2,85 (Altezza media utile interna 2,15 m).

A confine con la particella 928, troviamo l'appezzamento di terreno distinto con la particella 1131 (ex 927) della superficie catastale di mq 3.213. Detto terreno è in parte destinato ad orto e, per la restante parte, risulta incolto. Su di esso è presente una vasca per l'irrigazione in cemento armato delle dimensioni di 5,80 x 5,80 m circa con altezza pari a circa 2 m. Il terreno ha

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettisalernopec.it

giacitura inclinata con direzione SE – NO.

Ancora più a monte rispetto al succitato terreno è presente un'ulteriore particella, sempre derivante dall'originaria consistenza della particella 927, ed oggi identificata con il mappale 1132, avente estensione catastale di mq 1.205. Nell'ambito della predetta particella sono presenti due ulteriori manufatti, pure oggetto di accatastamento da parte del sottoscritto, di cui, quello distinto con la particella 1133 avente sup. lorda pari a mq 47 (36 mq utili), destinato a deposito ed articolato su un solo livello fuori terra e, quello distinto con la particella 1134, avente sup. lorda pari a mq 68 (45 mq utili), articolato su due livelli e destinato a stalle/pollaio al piano terra ed a deposito al primo piano. I due livelli del predetto fabbricato non sono collegati internamente non essendovi una scala all'interno. Ambedue i fabbricati poc'anzi descritti sono sprovvisti di dotazioni impiantistiche.

Il tutto come da grafici planimetrici redatti dal sottoscritto a seguito di rilievo dello stato dei luoghi (all. n. **6: Planimetrie dello stato dei luoghi**).

Circa lo stato conservativo dell'unità immobiliare distinta con il mappale 928 si rileva che il fabbricato versa in discrete condizioni conservative, come si desume dalle fotografie allegate (all. n. **7: Documentazione fotografica**), fermo restando il fatto che, come già evidenziato, due dei tre livelli che lo compongono sono totalmente grezzi, come pure il garage ed il vano scala dell'edificio. Anche all'esterno il fabbricato si presenta in discrete condizioni conservative. All'interno il piano terra del fabbricato presenta pavimentazioni di tipo ceramico come pure i rivestimenti dei due bagni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con scuretti alla romana, le porte interne sono in legno tamburato. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato con tompagnatura. I solai sono, verosimilmente, laterocementizi. La copertura è in legno lamellare con soprastante manto di tegole in laterizio. L'unità è provvista di impianto di riscaldamento con termosifoni collegati ad una caldaia a GPL alimentata da un serbatoio fuori terra posto nell'orto limitrofo al fabbricato.

Il fabbricato identificato con la particella 1133 è in muratura portante di pietrame con copertura in tegole poggiate su struttura lignea. Esso è totalmente aperto su un lato e presenta due vani senza alcun infisso. A terra è presente una pavimentazione in battuto di cemento.

Il fabbricato identificato con la particella 1134 è anch'esso in muratura portante, in parte di pietrame con copertura in tegole poggiate su struttura lignea ed in parte, relativamente al corpo su un solo livello posto al piano terra destinato a pollaio, con muratura in blocchi di calcestruzzo e solaio laterocementizio sormontato da copertura in lamiera. Per cui, esso è costituito da un nucleo di antica realizzazione, quello realizzato con muratura in pietrame, ed un altro, quello su un solo livello con blocchi in cemento, realizzato in epoca relativamente recente.

Situazione edilizia

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Alfano relativa agli immobili sottoposti ad esecuzione (cfr. all. n. 8: **Documentazione tecnica relativa l'unità pignorata estratta dal Comune di Alfano**).

A seguito dell'istanza formulata al Comune è stato possibile appurare che presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono presenti i seguenti titoli abilitativi relativi al fabbricato oggi identificato con la particella 928:

1. Concessione edilizia n. 14/88 del 29/11/1988 rilasciata al [REDACTED] (padre defunto dell'odierno proprietario [REDACTED] - debitore esecutato) per la costruzione di un deposito attrezzi ed abitazione alla località Melillo;
2. Concessione edilizia n. 4/89 del 12/07/1989 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un deposito attrezzi ed abitazione alla località Melillo;
3. Concessione edilizia n. 27/1992 del 28/02/1992 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un primo piano in fabbricato per civile abitazione esistente in Via Fontana;
4. Concessione edilizia n. 04/2000 del 03/04/2000 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la costruzione copertura in legno a fabbricato esistente (mai ritirata);
5. Concessione edilizia n. 14/2002 del 18/12/2002 rilasciata al Sig. [REDACTED] relativa alla riapprovazione del progetto relativo per la costruzione copertura in legno a fabbricato esistente già approvato con la concessione di cui al punto precedente;
6. Permesso di costruire n. 01/2006 relativo alla variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 14/2002 relativa alla costruzione di una copertura in legno.

Sulla base della documentazione agli atti comunali relative al fabbricato di che trattasi, ed in particolare dal confronto tra i grafici dello stato dei luoghi e quelli assentiti con la concessione edilizia del 2002, si rileva quanto segue:

- Maggiore altezza esterna alla gronda dei fronti laterali e posteriore di circa 60 cm. Il fronte principale, invece risulta più alto di circa 50 cm. Ciò è dovuto al fatto che il fronte principale prospetta su uno spazio pavimentato con battuto di cemento mentre i restanti 3 fronti prospettano direttamente verso il terreno. Tale innalzamento si riverbera all'interno del livello sottotetto che risulta avere una maggiore altezza interna pari a circa 40 cm all'imposta e 15 cm all'intradosso della copertura (misure rilevate all'intradosso delle travi lignee). Come esplicitato in precedenza, è però sprovvisto di pavimentazione interna essendo allo stato grezzo.

In merito a quanto sopra rilevato si fa notare che con il Decreto Semplificazioni 2020 è stato abrogato l'ultimo comma dell'art. 34 (2-ter) del Testo Unico sull'Edilizia relativo alle tolleranze del 2% ed è stato inserito l'articolo 34-bis che amplia la fattispecie delle tollerabilità. In particolare, sono ritenute tolleranze *"il mancato rispetto di altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce"*

violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio;"

Per cui allo stato attuale, seppure il fabbricato non risulti ultimato, non sono rispettate le previsioni di progetto. Per cui sarà onere dei futuri acquirenti richiedere un nuovo permesso di costruire, essendo ampiamente scaduto quello rilasciato nel 2006, al fine di provvedere al completamento del fabbricato conformemente a quanto previsto con PdC n. 01/2006.

Si precisa che l'immobile è sprovvisto di certificato agibilità/abitabilità (ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità) non essendo stato rinvenuto agli atti comunali tale documento.

Relativamente ai restanti due fabbricati oggi identificati con le particelle 1133 e 1134, come pure per la vasca per l'irrigazione, non è stato rinvenuto agli atti comunali alcun documento. Per cui il sottoscritto ritiene che la vasca ed il fabbricato distinto con la particella 1133 siano stati realizzati senza alcun titolo abilitativo. Per quanto riguarda il fabbricato distinto con la particella 1134, sulla base delle sue caratteristiche tipologiche e costruttive, si ritiene che la parte in muratura portante (a pianta rettangolare) sia stata realizzata, verosimilmente, in data antecedente al 1967. La parte oggi destinata a pollaio è stata realizzata in epoca successiva al 1967 e sicuramente dopo il 1994, come desumibile dalla sottostante ortofoto desunta dal Portale Cartografico Nazionale, risalente al 1994, dalla quale si desume che, all'epoca, erano presenti ambedue i manufatti (distinti oggi in C.F. con le particelle 1133 e 1134) ma non si nota l'appendice del fabbricato (verso il lato strada) che invece oggi è presente. Relativamente al predetto fabbricato risulta altresì abusiva una tettoia in lamiera, di natura totalmente precaria posta sul lato nord del fabbricato.



Figura 3

Dall'immagine soprastante si nota pure che, all'epoca del 1994, non era presente la vasca di

raccolta per l'acqua oggi presente in sito.

Per cui sarà onere dei futuri acquirenti provvedere a presentare istanza di Permesso di Costruire in sanatoria al fine di regolarizzare tali abusi.

Di tutto quanto relazionato nel presente paragrafo si terrà conto in fase di stima operando una congrua decurtazione percentuale sul valore finale dei beni.

Situazione urbanistica

La particella 928 ricade interamente in zona agricola di tipo E2 mentre la particella 1131 (ex part 927) ricade, in parte, in zona E2 ed in parte in zona di rispetto e tutela (dalle acque pubbliche ai sensi della Legge 14/1982). Inoltre, le aree in questione ricadono nell'ambito del Piano Stralcio Autorità d Bacino ex Sinistra Sele in Classe R1 (Rischio da frana moderato).

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato per le prescrizioni di piano relative alla Z.T.O. in questione (all. n. **9: Certificato di destinazione urbanistica**).

Situazione catastale



Figura 4

precedente alle operazioni di accatastamento.

Per cui, a seguito della presentazione delle pratiche catastali, è stata aggiornata la mappa catastale come rappresentato nella figura n.5. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione presentata all'Agenzia delle Entrate con relative ricevute di approvazione (all. n. **10: Tipo di frazionamento e mappale + pratiche DocFA e relative ricevute di approvazione**).

Come evidenziato in precedenza, sulla particella 927 del foglio 2 insistevano due manufatti non censiti in catasto.

Altresì non rappresentata in mappa sulla medesima particella era la vasca di raccolta delle acque descritta in precedenza. Il tutto come da sovrapposizione ortofoto-catastale riportata affianco alla figura 4



Figura 5

RISPOSTA AI QUESITI 7 – 8 – 9 – 10 – 11

Sulla base delle caratteristiche degli immobili sottoposti ad esecuzione si ritiene congruo formare due lotti di vendita essendo il fabbricato con annessa corte e relativo orto totalmente autonomi rispetto ai due restanti fabbricati ed annesso terreno circostante. Infatti, ambedue i lotti così formati, hanno accesso autonomo dalla Via Fontana da due distinti ingressi.

Gli immobili risultano essere pignorati per la piena proprietà essendo pervenuti al debitore in donazione dal proprio padre. Pertanto, non occorre, al fine di formare i lotti di vendita, procedere al loro frazionamento. **L'abitazione pignorata è occupata dai debitori esegutati. I due manufatti posti a monte del fabbricato residenziale svolgono la funzione di depositi agricoli a servizio del fondo circostante. Relativamente a questi due fabbricati (facenti parte del lotto n.2) si fa presente che il debitore esegutato ha rappresentato verbalmente, in occasione del sopralluogo esperito, che detti beni non gli appartengono in quanto gli stessi sono posseduti pacificamente del fratello in virtù di divisione bonaria. In merito a tale affermazione non è stato fornito, però, alcun documento utile a comprovare tale fatto. Per cui, il sottoscritto, sulla base delle risultanze documentali emerse dai titoli aventi pubblicità immobiliare, non ritiene che detto lotto debba essere escluso dalla presente esecuzione. Ad ogni buon conto, si rimette ogni eventuale decisione al G.E. qualora se ne ravvisasse l'opportunità.**

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi, ricadenti sull'unità immobiliare in questione.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia
arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettitalernopec.it

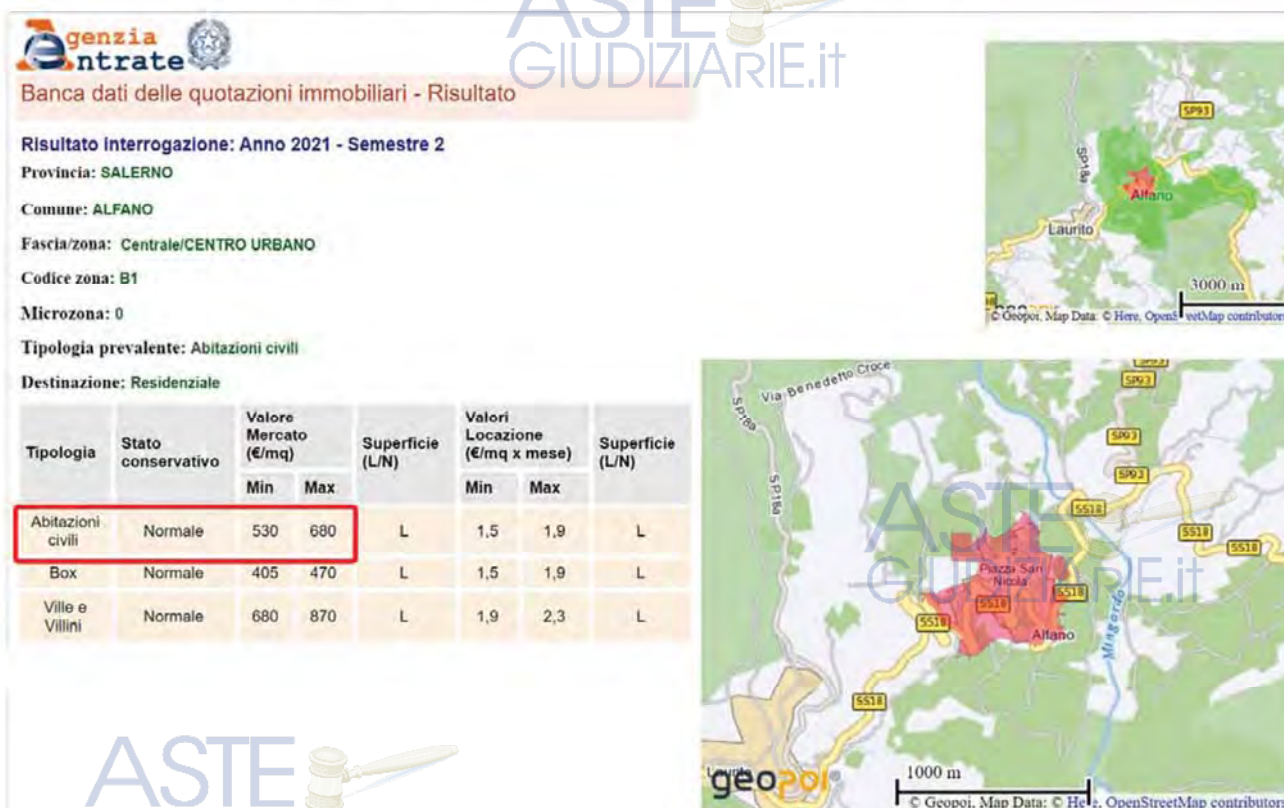
applicata alle stime, quello che suole chiamarsi “metodo comparativo”. Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell’analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico “valore” come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall’esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall’unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile oggetto di interesse che, però, hanno avuto esito negativo non avendo reperito alcun dato relativo a proposte di vendita in corso nella zona in esame.

Quindi è stato consultato l’Osservatorio del Mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale – Anno 2021 Semestre 2° (ultimi dati disponibili):



FORMAZIONE LOTTI

LOTTO n.1 :

Fabbricato su due livelli oltre sottotetto articolato in un piano terra a destinazione residenziale articolato in soggiorno-cucina-pranzo, 2 bagni e 4 camere da letto servite da un corridoio avente sup. utile netta complessiva pari a 115 mq ed altezza utile pari a 2,80 m. Al piano terra è presente anche un garage, allo stato grezzo, delle superficie utile netta di mq 28. Il primo piano, allo stato grezzo, ha sup. utile netta pari 147 mq oltre 36 mq di superficie terrazzata. Il sottotetto, anche esso allo stato grezzo, ha una superficie utile netta pari a mq 153 oltre 15,50 mq di superficie terrazzata. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio orto della superficie catastale complessiva di mq 3.213 su cui è presente una vasca per l'irrigazione di circa 32 mq netti ed altezza fuori terra pari a 2 m.

Il fabbricato versa in discreto stato conservativo. L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di Agibilità e risulta scaduto il permesso di costruire rilasciato per il completamento delle opere ancora incompiute. La vasca per l'irrigazione risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo all'edificazione.

Il compendio è distinto in Catasto Fabbricati di Alfano al foglio 2 part. 928 subb. 2 e 3 ed in Catasto Terreni al foglio 2 part 1131. Il lotto confina a Nord con Via Pubblica e con corso d'acqua, a Sud con la particella 1132 ad Est con Via Pubblica e ad Ovest con corso d'acqua.

LOTTO n.2 :

Appezamento di terreno della sup. di mq 1.132 con sovrastanti due fabbricati destinati a deposito agricolo. Il primo fabbricato, distinto con la particella 1133, è articolato su un solo livello ed ha sup. utile netta pari a mq 36 ed altezza media pari a 2,90. Il secondo fabbricato, distinto con la particella 1134, si sviluppa su due livelli ed ha una sup. utile netta complessiva pari a mq 45. Gli ambienti del piano terra hanno altezza variabile tra 1,70 e 2,40 m e sono destinati a stalle/pollaio. I due ambienti del primo piano, destinati a deposito, hanno altezza media pari a m 2,80.

I fabbricati versano in discreto stato conservativo. L'unità immobiliare distinta con la particella 1133 risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo all'edificazione, il fabbricato identificato con la particella 1134, relativamente al quale non sono stati rivenuti titoli abilitativi all'edificazione, risulta, sulla base delle caratteristiche costruttive, solo in parte realizzato antecedentemente al 1967. Per cui anch'esso è parzialmente abusivo. Pertanto, ambedue le unità immobiliari sono sprovviste del Certificato di Agibilità

Il compendio è distinto in Catasto Fabbricati di Alfano al foglio 2 part. 1133 e 1134 ed in Catasto Terreni al foglio 2 part 1132. Il lotto confina a Nord con la particella 1131, a Sud con Via

Pubblica e con la particella 313, ad Est con Via Pubblica e ad Ovest con la particella 313.

Valutazione degli immobili

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio sottoposto ad esecuzione, analizzati i valori sopra riportati, e l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari a 600 €/mq di superficie lorda per il fabbricato a destinazione residenziale ed euro 400 €/mq per i manufatti a destinazione agricola.

Coefficienti di differenziazione degli ambienti dell'immobile

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed ai coefficienti di differenziazione, nonché a quelli forniti dal "Consulente Immobiliare" de Il Sole24ore che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione delle destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 per la superfici lorda dell'appartamento, per i due livelli in corso di costruzione si utilizzerà il coefficiente 0,30 (alla stregua dei depositi), per i balconi si utilizzerà il coefficiente 0,25 mentre per il terreno pertinenziale si utilizzerà il coefficiente 0,05. Per quanto attiene ai depositi agricoli si utilizzerà il coefficiente 0,30 per gli ambienti del piano terra aventi altezza inferiore a 2 m. Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si otterrà la superficie commerciale.

Riepilogo delle superfici reali e commerciali dell'immobile oggetto di stima

LOTTO N.1				
Valore unitario di riferimento €/mq 600				
<i>Fabbricato su due livelli oltre sottotetto e terreno annesso</i>				
Ident.ambiente	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Piano terra – abitazione	136	136	€ 81.600,00
2	Piano terra – vano scala	25	7,50	€ 4.500,00
3	Piano terra – garage grezzo	32	9,60	€ 5.760,00
4	1°P – In corso di costr.	164	49,2	€ 29.520,00
5	1°P – balconi	36	9	€ 5.400,00
6	Sottotetto – In corso di costr.	167	50,10	€ 30.060,00
7	Sottotetto – Balcone	15	1,50	€ 900,00
8	Terreno pertinenziale	3453	172,65	€ 103.590,00
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 20% per presentazione nuova pratica edilizia per completamento fabbricato ed oneri connessi per regolarizzazione abusi edilizi				€ 209.064,00

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 1 ascende ad euro 209.000 (diconsi euro duecentonovemila).

LOTTO N.2				
Valore unitario di riferimento €/mq 400				
2 fabbricati di cui uno totalmente abusivo ed altro parzialmente abusivo e terreno amnesso				
Ident.ambiente	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Dep. part. 1133	47	47	€ 18.800,00
2	Dep. part. 1134 – PT	25	25,00	€ 10.000,00
3	Dep. part. 1134 – PT H<2m	25	7,50	€ 3.000,00
4	Dep. Part. 1134 – 1° P	30	30,00	€ 12.000,00
5	Terreno pertinenziale	1132	56,6	€ 22.640,00
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 50% per presenza abusi edilizie ed oneri connessi per la loro regolarizzazione				€ 33.220,00

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 2 ascende ad euro 33.000 (diconsi euro trentatremila).

In detti valori sono compresi anche gli oneri per la presentazione delle pratiche edilizie per la sanatoria/riduzione in pristino delle difformità rilevate nonché per la presentazione di quanto occorrente per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il completamento del fabbricato di cui al lotto n. 1.

Si riporta nelle seguenti pagine i riepilogo dei lotti da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.

LOTTO n. 1

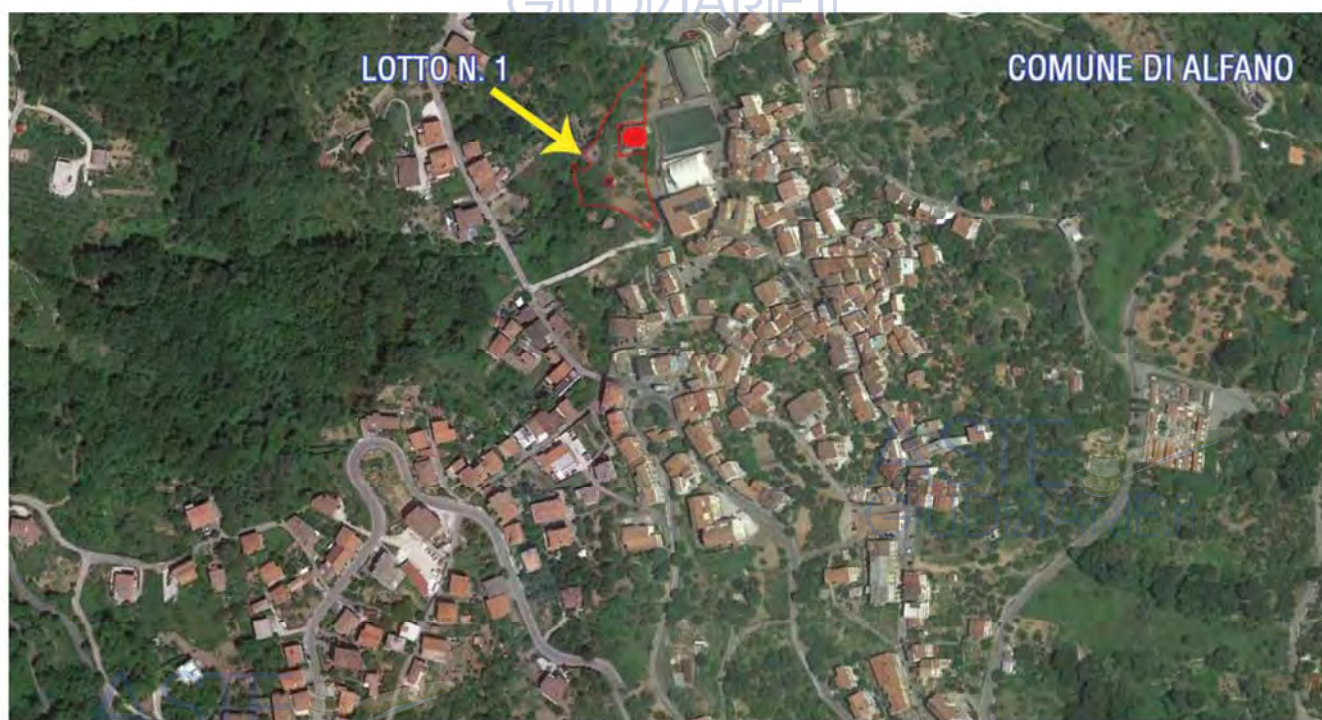
Piena proprietà su:

Fabbricato su due livelli oltre sottotetto articolato in un piano terra a destinazione residenziale articolato in soggiorno-cucina-pranzo, 2 bagni e 4 camere da letto servite da un corridoio avente sup. utile netta pari a 115 mq ed altezza utile pari a 2,80 m. Al piano terra è presente anche un garage, allo stato grezzo, delle superficie utile netta di mq 28. Il primo piano, allo stato grezzo, ha sup. utile netta complessiva pari 147 mq oltre 36 mq di superficie terrazzata. Il sottotetto, anche esso allo stato grezzo, ha una superficie utile netta pari a mq 153 oltre 15,50 mq di superficie terrazzata. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio orto della superficie catastale complessiva di mq 3.213 su cui è presente una vasca per l'irrigazione di circa 32 mq netti ed altezza fuori terra pari a 2 m.

Il fabbricato versa in discreto stato conservativo. L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di Agibilità e risulta scaduto il permesso di costruire rilasciato per il completamento delle opere ancora incomplete. La vasca per l'irrigazione risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo all'edificazione.

Il compendio è distinto in Catasto Fabbricati di Alfano al foglio 2 part. 928 subb. 2 e 3 ed in Catasto Terreni al foglio 2 part 1131. Il lotto confina a Nord con Via Pubblica e con corso d'acqua, a Sud con la particella 1132 ad Est con Via Pubblica e ad Ovest con corso d'acqua.

Valore del lotto in c.t. € 209.000,00 (diconsi euro ducentonovemila//00)



LOTTO n. 2

Piena proprietà su:

Appezzamento di terreno della sup. di mq 1.132 con sovrastanti due fabbricati destinati a deposito agricolo. Il primo fabbricato, distinto con la particella 1133, è articolato su un solo livello ed ha sup. utile netta pari a mq 36 ed altezza media pari a 2,90. Il secondo fabbricato, distinto con la particella 1134, si sviluppa su due livelli ed ha una sup. utile netta pari a mq 45. Gli ambienti del piano terra hanno altezza variabile tra 1,70 e 2,40 m e sono destinati a stalle/pollaio. I due ambienti del primo piano, destinati a deposito, hanno altezza media pari a m 2,80.

I fabbricati versano in discreto stato conservativo. L'unità immobiliare distinta con la particella 1133 risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo all'edificazione, il fabbricato identificato con la particella 1134, relativamente al quale non sono stati rivenuti titoli abilitativi all'edificazione, risulta, sulla base delle caratteristiche costruttive, solo in parte realizzato antecedentemente al 1967. Per cui, anch'esso è parzialmente abusivo. Pertanto, ambedue le unità immobiliari sono sprovviste del Certificato di Agibilità

Il compendio è distinto in Catasto Fabbricati di Alfano al foglio 2 part. 1133 e 1134 ed in Catasto Terreni al foglio 2 part 1132. Il lotto confina a Nord con la particella 1131, a Sud con Via Pubblica e con la particella 313, ad Est con Via Pubblica e ad Ovest con la particella 313.

Valore del lotto in c.t. € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila//00)



Si fa presente che il sottoscritto ha provveduto ad inviare la relazione peritale ai debitori a mezzo raccomandata 1, regolarmente recapitata il 5 ottobre u.s., ed al creditore procedente a mezzo PEC in data 4 ottobre u.s. Nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale (cfr. all. *n. 11: Cedolino raccomandata 1 con esito consegna - Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna*).

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificazione notarile;
3. Formalità che risultano colpire li bene oggetto di pignoramento;
4. Visura, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
5. Atto di compravendita Notaio Pugliese La Corte rep. 23437 del 10/11/1993;
6. Planimetrie dello stato dei luoghi;
7. Documentazione fotografica;
8. Documentazione tecnica relative ai beni pignorati estratta dal Comune di Alfano;
9. Certificato di destinazione urbanistica;
10. Tipo di frazionamento e mappale + pratiche DocFA e relative ricevute di approvazione;
11. Cedolino raccomandata 1 con esito consegna - Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna.

Omignano Scalo, 14/11/2022

L'esperto
arch. Angelo D'Apolito