



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 87/2018 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 07/09/2020

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

24 marzo 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



arch. Angelo D'Apolito

Via Nazionale, 146 – 84060 Omignano Scalo (Sa)

Tel. e fax 0974 - 64178 – Cell. 333 - 2449486

C.F. DPL NGL 81525 A091S – P. IVA 04464550658

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
email: angelo.dapo@gmail.com – pec: angelo.dapolito@architettisaleri.pec.it

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 87/2018 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla

, con provvedimento fuori udienza in data 09/07/2020 il Giudice dell'Esecuzione – 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.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa, al 26/03/2021.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbali e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 27/01/2021 e successivamente in data 24/02/2021 (cfr. all. n. 1: *Verbali di sopralluogo*). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Montano Antilia 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 09/07/2020 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 (calpestandibile) 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 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 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 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.87/2018 è costituita dai seguenti documenti:

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

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

Sulla scorta della documentazione 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. ISCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare 164 Registro Generale 2664 - Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43668/21779 del 13/01/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. TRASCRIZIONE del 07/11/2018 - Registro Particolare 32911 Registro Generale 42753 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA - Repertorio 1200 del 24/10/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (trattasi del pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura espropriativa).

Non risultano dalle visure effettuate pignoramenti precedenti a quello che ha generato la presente procedura espropriativa.

Dall'esame delle visure esperite dal sottoscritto allegate alla presente si evidenzia che risultavano n. 2 iscrizioni ipotecarie relativamente alle quali, però, è stata trascritta la cancellazione totale.

Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 24/02/2021.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti in Comune di Montano Antilia alla Via Ruine della frazione Abatemarco:

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

Immobili di proprietà esclusiva del _____ distinti in Catasto Fabbricati di Montano Antilia al fg. 15 part. 199 sub 4 cat. C/6 Contrada Ruine , Piano T, cl 5, mq 80 Rendita euro 86,76 ed al fg. 15 part. 199 sub 8 cat. A/3 Contrada Ruine, Piano 1, cl 1, vani 5,5 , Rendita euro 218,72.

Immobile di proprietà del _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno distinto in Catasto Fabbricati di Montano Antilia al fg. 15 part. 199 sub 7 cat. C/6 Contrada Ruine , Piano T, cl 5, mq 56 Rendita euro 60,74.

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali delle unità immobiliari in parola all'attualità come risulta dalle visure catastali allegate (cf. all. n. 4: Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali):

Catasto Fabbricati - Foglio 1_5 - Particella 1_99 sub 4 - Categoria C/6 -
Consistenza 80 mq - Rendita € 86,76 intestata a _____
_____ - Proprietà;

Catasto fabbricati - foglio 1_5 - particella 1_99 sub 7 - categoria c/6 -
consistenza 80 mq - rendita € 86,76 intestata a _____
_____ - Proprietà;

Catasto Fabbricati - Foglio 1_5 - Particella 1_99 sub 8 - Categoria A/3 -
Consistenza 5,5 vani - Rendita € 218,72 intestata a _____
_____ - Proprietà.

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale degli immobili pignorati, così come già rilevato dal notaio Iannone nella propria certificazione notarile agli atti di causa, si fa notare che il [redacted] venne immesso del possesso dei beni distinti in C.F. di Montano Antilia al foglio 15 part. 199 subb. 4 e 8 con atto a rogito del notaio Ippolito Giuliani dell'11/10/1994 in virtù di donazione dalla [redacted] in favore dei germani [redacted] trascritta a Salerno il 25/10/1994 (vedi all. n.

3) e successiva divisione tra gli stessi germani [redacted] trascritta a Salerno il 25/10/1994 (vedi all. n. 3). Circa l'immobile identificato con il sub 7 il [redacted] venne immesso nel possesso del bene in questione con atto a rogito del notaio Ippolito Giuliani dell'11/10/1994 avente ad oggetto compravendita, in regime di comunione dei beni con la [redacted] trascritta a Salerno il 25/10/1994. Quest'ultimo venne immesso nel possesso del suddetto immobile in virtù di atto di donazione da parte della [redacted] in comunione con i suddetti [redacted] e successivo atto di divisione tra gli stessi germani in data 11/10/1994 in precedenza citato.

I signori

[redacted] vennero immessi nel possesso degli immobili descritti in precedenza con atto amministrativo presentato presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 22/08/1995 contenente denuncia di successione legittima dal [redacted]

[redacted] trascritta presso l'agenzia delle entrate Ufficio provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 15/05/1996 ai nn. 11552/9218 e con atto a rogito notaio Giuliani dott. Ippolito in data 11/10/1994 contenente accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17/12/2018 ai nn. 48480/37139.

Il signor

[redacted] vennero immessi nel possesso del terreno su cui risultano edificati

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

gli immobili descritti in precedenza, ed identificato con la particella 199, ex particella 193/C, con atto a rogito notaio Morra dott. Giovanni in data 25/05/1973, registrato a Vallo della Lucania in data 01/06/1973 al n. 42780, contenente compravendita dal

, trascritta presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17/12/1973 ai nn. 31489/27645.

RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Descrizione dello stato dei luoghi

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come anticipato in precedenza, consistono in tre unità immobiliari site alla frazione Abatemarco di Montano Antilia alla contrada Ruine articolate in soggiorno/garage a piano terra ed appartamento a primo piano facenti parte un più ampio fabbricato oltre agli annessi locali insistenti sullo spazio pertinenziale esterno della consistenza pignorata. Inoltre, risulta sottoposto a pignoramento anche un locale deposito con terreno pertinenziale collocato a poca distanza dal fabbricato che accoglie le unità anzidette. Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione dell'immobile in parola rispetto al centro abitato di Abatemarco.



Figura 1

Di seguito si riporta una foto con indicazione delle unità immobiliari pignorate.

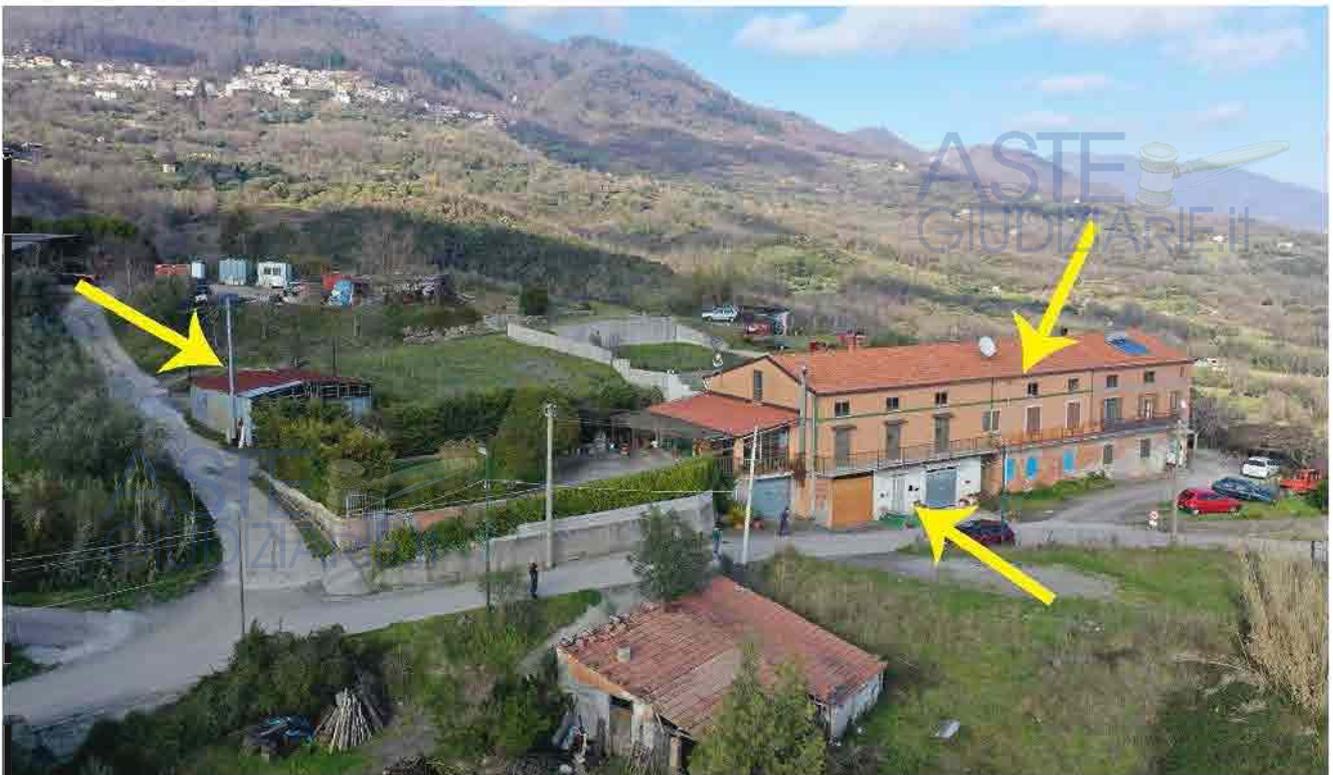


Figura 2

L'immobile distinto con il sub 7 identifica il deposito con struttura in lamiera e terreno pertinenziale indicato sul lato sinistro dell'immagine soprastante. Con il sub 8 è invece identificato l'appartamento al primo piano dello stabile riportato in fig. 2 con la freccia sul lato destro dell'immagine. Al piano terra è collocato il locale garage, poi trasformato, come si relazionerà più diffusamente di seguito, per buona parte in zona soggiorno-pranzo. Detta porzione di immobile è



Figura 3

quella indicata in foto con la freccia centrale in cui si notano la porta di accesso e la serranda in ferro zincato della parte destinata a garage.

Al piano terra, alle spalle del fabbricato che accoglie i subb.

4 e 8 è presente un

locale, interrato su tre lati, adibito ad ufficio e cucina con annessa cantina e ripostigli. La cucina ed

i ripostigli sono collegati alla zona soggiorno, presente al piano terra dell'appartamento poc' anzi menzionato, mediante un passaggio coperto con una tettoia che pure si nota in figura 3.

Tutte le consistenze poc' anzi descritte sono riportate nei grafici redatti dal sottoscritto che sono rappresentativi dello stato dei luoghi (all. n. 5: *Planimetrie dello stato dei luoghi*). Altresì utile a capire la conformazione del fabbricato e quali sono le porzioni oggetto del presente pignoramento è l'elaborato planimetrico della particella 199 (vedi all. n. 4) che si riporta di seguito in scala ridotta con evidenziazione delle consistenze pignorate.

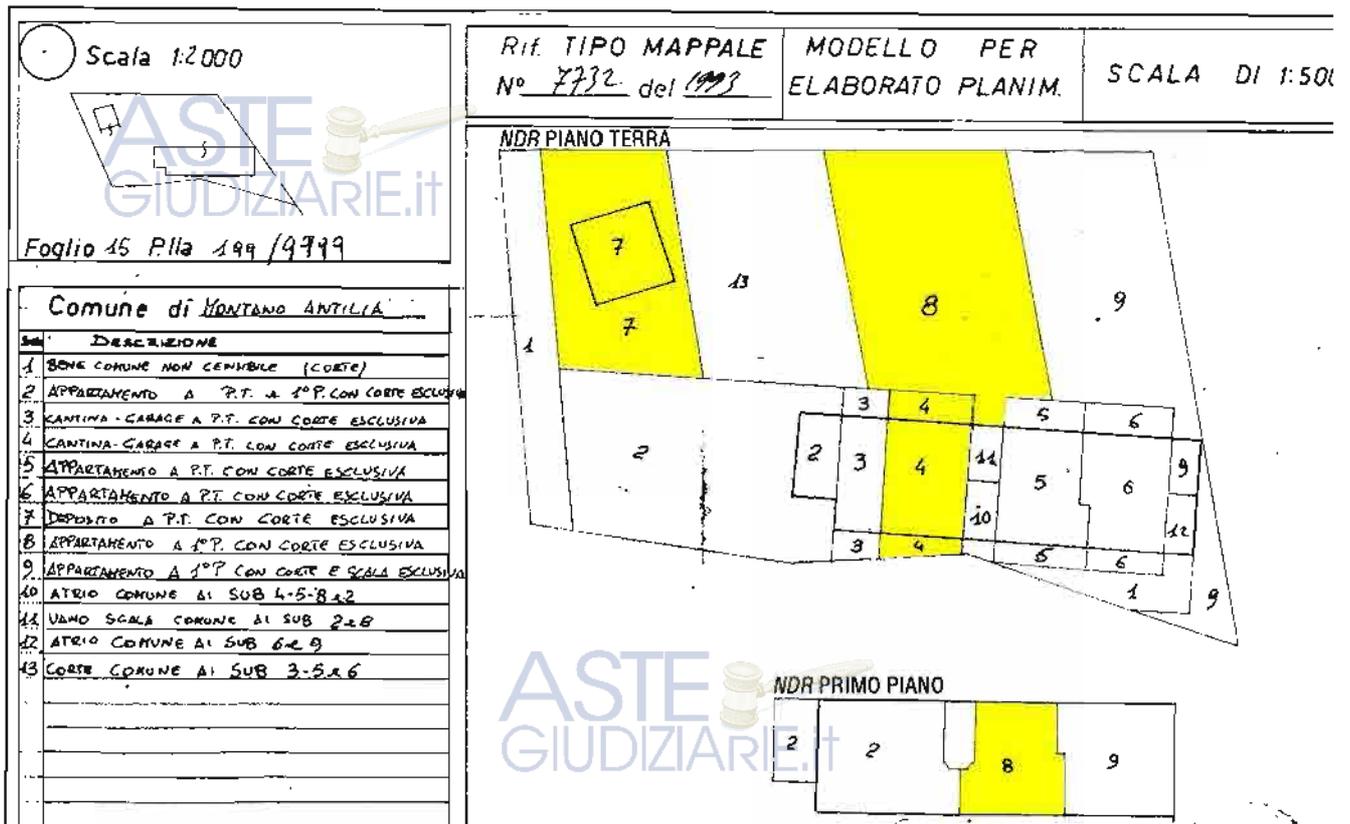


Figura 4: Stralcio elaborato planimetrico Montano Antilia - Fig. 15 part. 199

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico si evince che la scala che collega il piano terra pignorato (sub 4) con l'appartamento a primo piano (sub 8), identificata con il sub 11 è comune anche all'appartamento al primo piano confinante (sub 2) non oggetto del presente pignoramento. Sul punto si evidenzia, come si evince dalla planimetria del piano terra redatta dal sottoscritto, che la scala in questione non è più accessibile in maniera autonoma dall'esterno (in origine dal sub 10 come da elaborato sopra riportato) in quanto è stata realizzata una chiusura del vano scala medesimo impedendo il collegamento con l'atrio comune sia alle consistenze pignorate (subb. 4 e 8) che al sub 2 non oggetto di esecuzione. Inoltre, sotto la rampa di scale (comune) è stato realizzato un bagno a servizio della consistenza a piano terra pignorata che, evidentemente, non è da intendersi incluso nel compendio oggetto di esecuzione in quanto ricadente nel sub 11, comune anche ad altre unità immobiliari dello stabile.

Dall'elaborato planimetrico, poi, si evince pure che è incluso nell'odierno pignoramento un'area pertinenziale esterna sul lato strada del fabbricato avente forma trapezoidale.

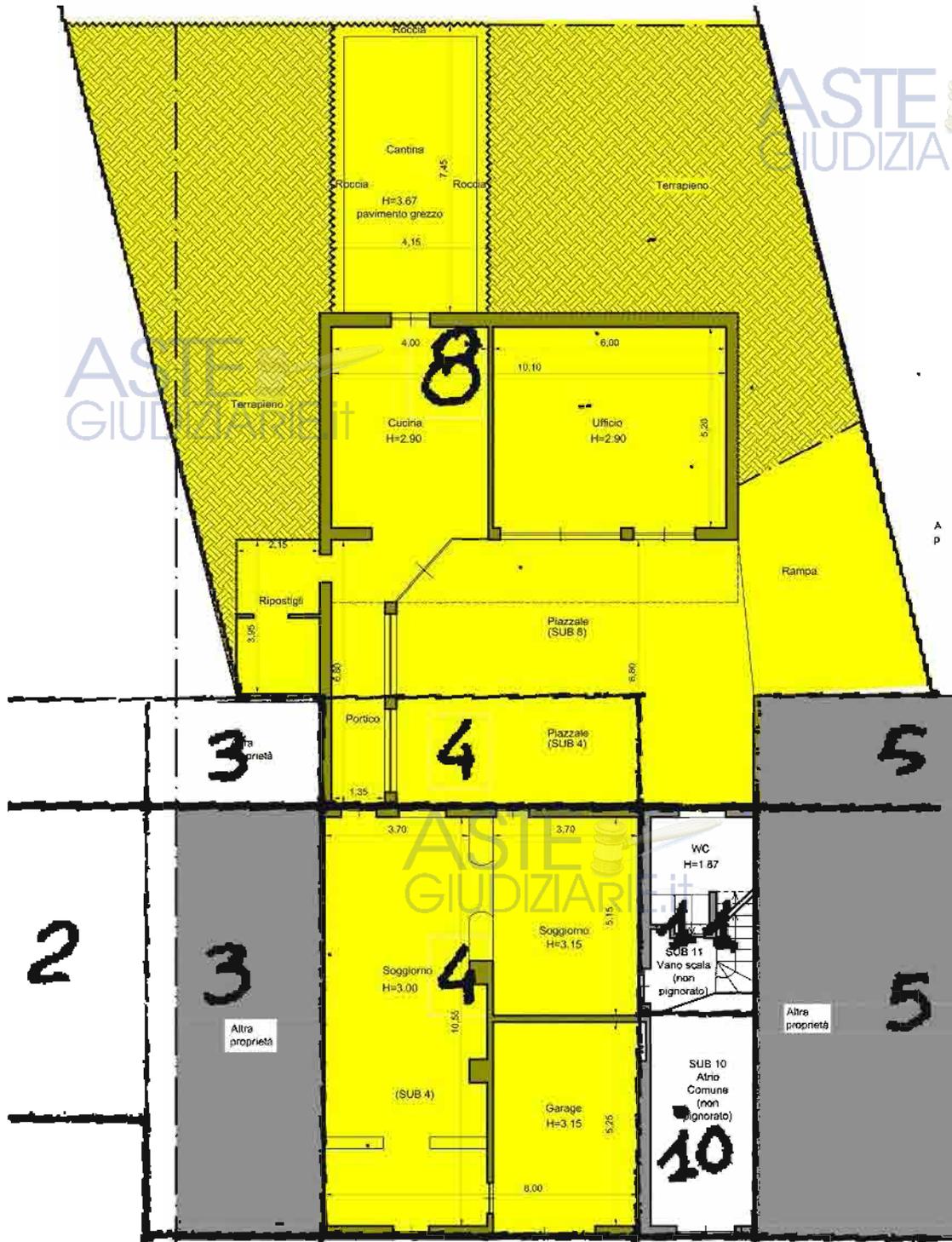


Figura 5: Sovrapposizione pianta stato di fatto piano terra con elaborato planimetrico. In giallo la parte pignorata

Dalla soprastante figura 5 si comprende meglio quanto poc'anzi relazionato in merito alla presenza di una chiusura del vano scala accessibile unicamente dal sub 4 al piano terra.

Sotto il profilo conservativo si rileva che la zona del piano terra destinata a soggiorno/ufficio/cucina esterna versa in discrete condizioni conservative come pure il garage.

In condizioni leggermente peggiori, sia per finiture che per stato conservativo, sono invece gli ambienti posti al primo piano del fabbricato (quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio con balcone per tutta l'estensione dell'unità con affaccio su Via Ruine).

Il deposito distinto con il sub 7, staccato rispetto al fabbricato che accoglie le unità poc' anzi descritte, si presenta in condizioni mediocri sia per materiali utilizzati che per tipologia costruttiva, trattandosi di un ambiente destinato a ricovero di attrezzature costruito alla meglio, secondo l'orografia del terreno (all'interno è presente il terreno in pendenza secondo la giacitura che si trova anche all'esterno) senza alcun tipo di finitura e con struttura portante lignea precaria. Le fotografie allegate sono rappresentative dello stato conservativo delle unità immobiliari in esame e di tutto quanto finora relazionato (all. n. 6: *Documentazione fotografica*). Dalle fotografie si apprezza che il retro della porzione di fabbricato pignorata è accessibile da una strada privata che si imbecca, svoltando a sinistra, posta poco prima del fabbricato in parola.

Per quanto attiene alle finiture esterne del fabbricato, il fronte lato strada è intonacato in maniera uniforme per tutta la sua estensione. Di contro, il fronte posto alle spalle della strada non è rifinito uniformemente. In particolare, la porzione di piano terra in esame risulta recentemente tinteggiata mentre quella del primo piano fu oggetto di lavori sicuramente negli anni addietro essendo già visibile su di essa l'usura del tempo. Gli infissi esterni delle consistenze immobiliari poste al piano terra sono in alluminio mentre quelli degli ambienti al primo piano sono in legno eccezion fatta per la camera da letto matrimoniale lato strada che presenta un ulteriore infisso in alluminio. Le due camere da letto ed il bagno verso il lato strada, poi, presentano degli scuretti in alluminio. Le pavimentazioni interne sono di tipo ceramico di vario formato e finitura come pure il rivestimento del bagno a primo piano che, come si nota dalle foto, è piuttosto datato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Tutti i manufatti sono dotati di impianto elettrico ed idrico (il deposito in lamiera presenta solo un corpo illuminante collegato con cavi a vista). La consistenza censita con il sub 4 presenta un termocamino collegato a termosifoni. Il primo piano dell'abitazione è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

A domanda precisa da parte del sottoscritto è stato riferito che non esiste alcun condominio relativamente alle parti comuni del fabbricato che accoglie, tra gli altri, le unità pignorate.

Si evidenzia che, al di sopra dell'appartamento distinto con il sub 8, posto al primo piano, è presente il piano sottotetto del fabbricato, coperto con tetto inclinato a due falde, accessibile dalla scala comune di cui si è argomento precedentemente. Detto spazio non risulta accatastato, come si evince dall'elaborato planimetrico riportato in precedenza, per cui il sottoscritto ritiene di escludere, almeno in questa fase, la porzione di sottotetto posta al di sopra del sub 8 in quanto non si fa espressa menzione di esso né nell'atto di pignoramento né nella relativa nota di trascrizione. Sul punto si fa notare che detta porzione di sottotetto, essendo accessibile autonomamente dalla scala comune, a

parere del sottoscritto, non può essere qualificata *sic et simpliciter* quale pertinenza del sottostante appartamento (nel qual caso si dovrebbe includere nella compendio da porre all'incanto) proprio perché è funzionalmente autonoma. Chiaramente, qualora il Giudice ne ravvisasse il caso, verrà incluso anch'esso nell'odierna stima.



Situazione edilizia

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Montano Antilia relativa agli immobili pignorati di che trattasi (cfr. all. n. 7: **Documentazione agli atti del Comune di Montano Antilia**). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita allo scrivente la seguente documentazione:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 21 del 23/02/2006 ai sensi della legge n. 47/85 rilasciato al Sig. _____ su domanda presentata dal d _____ con uniti elaborati grafici;
- Permesso di costruire n. 13 del 21/07/2006 rilasciato al _____ per la realizzazione di un garage interrato, un vano caldaia, una tettoia in legno e la recinzione dell'area identificata in mappa al Fg. 15 part. 199 sub 8;
- Concessione edilizia n. 05/2001 del 30/03/2001 rilasciata al _____ per la realizzazione di un garage ai sensi della legge n. 122/89. Detti lavori non sono stati realizzati;
- Concessione edilizia prot. n. 1096 del 29/12/1989 rilasciata al _____ per la realizzazione di "un piccolo ampliamento e per la realizzazione di una cantina". Detti lavori non sono stati realizzati;
- Certificato di agibilità n. 49 del 23/02/2011 rilasciato dal responsabile del settore tecnico del Comune di Montano Antilia al _____ relativamente alle unità immobiliari distinte in C.F. al foglio 15 part. 199 subb. 4 e 8.

Sulla base della documentazione agli atti comunali rilasciata al sottoscritto è possibile fare le seguenti considerazioni:

1. Nei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria del 2006 tutto il piano terra del fabbricato (che comprende anche porzioni non pignorate) è raffigurato come un unico ambiente destinato a cantina e non, come si presenta oggi, in parte destinato a soggiorno (destinazione abitativa) ed in parte a garage (sup. non residenziale assimilabile a quella assentita). Inoltre, si nota che detto livello presentava aperture unicamente sul lato strada. Invece, oggi l'ambiente destinato a soggiorno, presenta 2 porte ed una finestra sul cortile pertinenziale verso il lato opposto quello strada della proprietà.
2. Dai grafici allegati al permesso di costruire n. 13/2006 relativi alla costruzione di un garage interrato, un vano caldaia ed un tettoia (non realizzata) si evince che il manufatto di progetto doveva essere realizzato a 10 metri di distanza dalla facciata del fabbricato in cui sono presenti, tra le altre, anche le unità distinte con i subb. 4 e 8 pignorati. Invece, esso dista dal

fabbricato 6,80 m.

3. Il suddetto fabbricato risulta essere più grande rispetto alla superficie utile netta assentita di mq 38,25 (mq 31,50 per garage + mq 6,75 per locale tecn.) contro 52,50 mq misurati *in loco* in quanto è stata inglobata nel locale anche la superficie del cavedio aerativo previsto in progetto lungo le pareti perimetrali controterra. Si rileva, poi, che è stata cambiata la destinazione d'uso prevista in progetto essendo presenti all'interno del fabbricato un ufficio ed una cucina (superfici residenziali), laddove in progetto era previsto un garage ed un locale tecnico per la caldaia.
4. Si rileva che è stato realizzato un collegamento/portico coperto con tettoia tra la casa ed il locale in progetto destinato a garage. Non risultano rappresentati nel progetto assentito neppure i ripostigli presenti nella parte sinistra del portico poc'anzi citato. Altresì non raffigurata in progetto è la cantina totalmente interrata posta alle spalle dello spazio oggi destinato a cucina nell'ambito di quello che era in progetto il già citato garage.
5. Infine, non risulta eseguito il riempimento dell'autorimessa di progetto con terreno sul fronte libero come previsto sui grafici assentiti in cui è rappresentata una finestra alta ed una sola porta per l'accesso al garage di progetto.

Il tutto come da seguente sovrapposizione delle pianta dello stato di fatto redatta dal sottoscritto con quelle allegata ai grafici assentiti al progetto di garage del 2006.

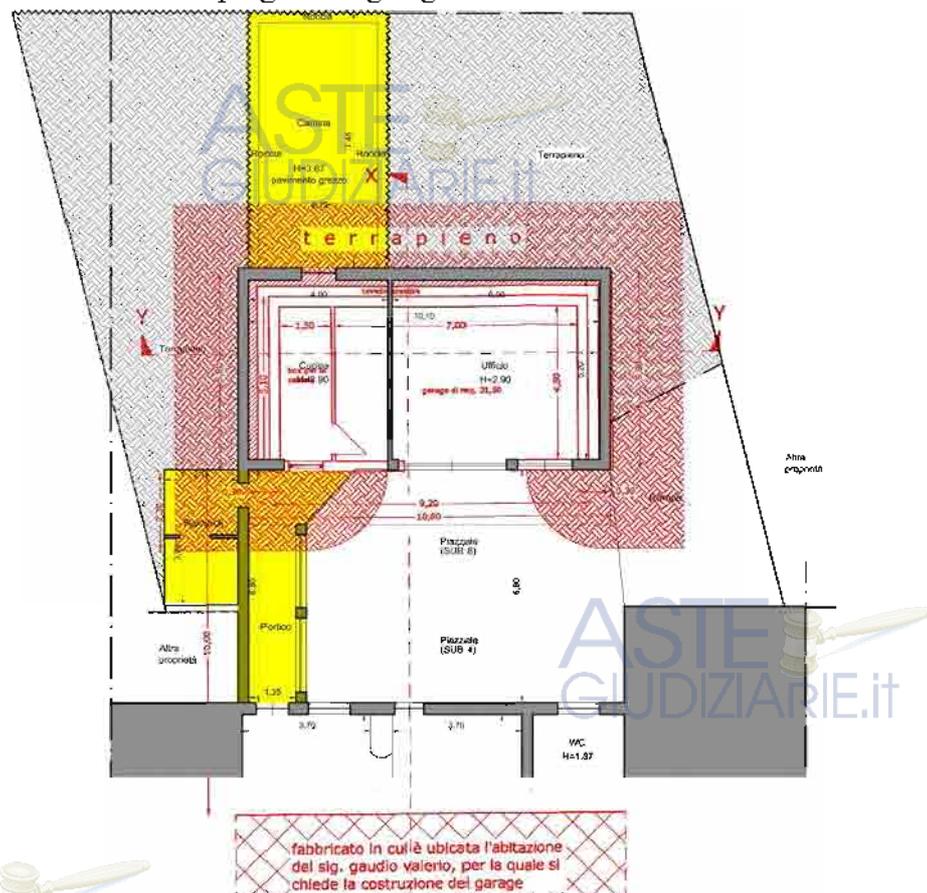


Figura 6 – Sovrapposizione delle piante dello stato di fatto con quelle desunte dal P.d.C. del 2006 (in rosso) . In giallo le porzioni totalmente abusive.

Alla luce delle difformità poc' anzi rilevate il sottoscritto ritiene che possa essere sanata solo l'attuale conformazione del piano terra della fabbricato laddove esso, in luogo di una cantina, presenta un garage ed una zona soggiorno, con diverse aperture sui prospetti rispetto a quelle assentite a condizione, però, che detti spazi non siano utilizzati quali locali per la residenza in quanto si andrebbe a configurare un incremento dei carichi urbanistici che non potrebbero essere autorizzati in quanto non si dispone di volumetria residenziale ancora spendibile. Ovvero è sanabile la sola diversa distribuzione degli spazi interni che, però, non potranno avere destinazione residenziale.

Per quanto riguarda l'autorimessa con locale tecnico autorizzata ai sensi della legge 122/89 occorre stabilire se tutte le opere realizzate, e non autorizzate, possano essere considerate in parziale o totale difformità alla concessione edilizia del 2006. Ciò in quanto, nel primo caso, si può richiedere il permesso di costruire in sanatoria mentre, nel secondo caso, non essendo conseguibile un titolo abilitativo in sanatoria, bisognerebbe procedere o, alla demolizione del manufatto, o alla remissione in pristino secondo il progetto approvato nel 2006. Il sottoscritto ritiene che ci si trovi nel caso di totale difformità dal progetto autorizzato in quanto si rileva che è stato realizzato un fabbricato avente diversa destinazione d'uso con maggiore volumetria (comunque non destinata a garage) rispetto a quella realizzabile. Già tanto basterebbe per qualificare gli interventi eseguiti totalmente difformi da quelli autorizzati. Inoltre, si riscontra l'edificazione del medesimo manufatto ad una distanza inferiore a quella prevista in progetto rispetto all'edificio residenziale atteso che *"le norme che impongono l'osservanza delle distanze dai confini sono inderogabili e prescindono dall'avvenuta edificazione e dalla futura edificabilità del fondo limitrofo"*.

Pertanto, si dovrà procedere a demolire tutti i manufatti realizzati sulla corte incluso il deposito in lamiera distinto con il sub 7 che, seppure accatastato, non risulta autorizzato.

In riferimento al garage (di progetto), per evitare la demolizione, è percorribile la sola ipotesi relativa alla remissione in pristino del manufatto così come rappresentato nel progetto approvato da destinarsi ad autorimessa che, evidentemente, comporterebbe notevoli spese e costi di realizzazione, soprattutto in relazione allo spostamento in blocco di m 3,20 di tutto il fabbricato di che trattasi in direzione opposta al fronte dell'edificio residenziale frontistante.

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

Situazione urbanistica

La particella sui cui ricadono le unità immobiliari pignorate rientra per intero in Zona territoriale Omogenea E3 - Agricola densa del vigente Piano Regolatore Generale di Montano

Antilia fermo restando il fatto che il Comune di Montano Antilia è ancora sprovvisto di PUC con le relative conseguenze in merito alla pianificazione territoriale (all. n. **8: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Situazione catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate ed allegate alla presente (vedi all. 4) si rileva, per quanto attiene al piano terra (sub 4), che risulta rappresentato tutto il piano come garage laddove, invece, è presente una diversa distribuzione interna degli spazi. Ciò si evince agevolmente confrontando i grafici redatti dallo scrivente con la planimetria catastale pure allegata alla presente relazione. Non risulta accatastato il garage (realizzato in difformità dal Permesso di Costruire del 2006) e le altre opere realizzate senza alcun titolo abilitativo sull'area esterna distinta con il sub 8 e descritte al paragrafo precedente. Si evidenzia che seppure risulti raffigurato agli atti del catasto fabbricati il sub 7 (deposito esterno al fabbricato principale) sia nell'elaborato planimetrico che nella relativa planimetria, esso non è riportato sulla mappa catastale.

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

Sulla base delle caratteristiche degli immobili sottoposti ad esecuzione si ritiene congruo formare un unico lotto di vendita anche al fine di non svilire eccessivamente il compendio da porre all'incanto.

Gli immobili risultano essere pignorati per la piena proprietà, avendo il debitore eseguito la proprietà esclusiva del sub 4 e 8 mentre la proprietà, in comunione dei beni con la moglie, debitrice anch'essa, del sub 7. Pertanto, non occorre, al fine di formare il lotto di vendita, procedere al loro frazionamento. Tutte le consistenze pignorate sono occupate ed utilizzate dalla famiglia dei debitori.

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi, ricadenti sulle unità immobiliari in questione. Si ribadisce che la scala (sub 11) che conduce al primo piano del fabbricato, seppure risulti inglobata ed annessa al sub 4 (pignorato) è comune anche ad altra unità non pignorata per cui sarà onere dei futuri acquirenti porre in essere i lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi rendendo nuovamente comune la scala in questione mettendola in collegamento con l'atrio comune (sub 10).

In merito alle spese condominiali, fermo restando quanto osservato in precedenza, sarà onere dei futuri acquirenti, unitamente ai restanti proprietari delle restanti unità che compongono il fabbricato in cui sono situate le unità pignorate, provvedere alla formazione del condominio con

nomina dell'amministratore e, naturalmente, redazione delle relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

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 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.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso i siti internet degli operatori immobiliari operanti nella zona in esame ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati per il Comune di

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

Montano Antilia:

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE – Anno 2020

Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superfici e (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|-------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 475 | 540 | L | 1,2 | 1,5 | L |
| Box | NORMALE | 355 | 410 | L | 1,5 | 1,9 | L |

Affianco si riportano gli annunci di immobili in vendita nel Comune di Montano Antilia reperiti su internet dai quali si desume un prezzo medio di euro/mq 790 con la precisazione che gli immobili in vendita sono tutti posizionati in zona meno periferiche rispetto ai cespiti in esame.

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO:

Porzione di fabbricato articolata in piano terra, attualmente destinato a garage e soggiorno, e primo piano composto di 4 camere, ripostiglio e bagno oltre ampia corte pertinenziale esterna con entrostante fabbricato destinato a ufficio e cucina con annessa cantina e ripostigli. E' compreso anche un manufatto in lamiera zincata in precarie condizioni adibito a deposito collocato a poca distanza dal fabbricato che accoglie le unità poc' anzi descritte.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto assentito che solo in parte potranno essere oggetto di sanatoria. Per cui sarà onere dei futuri acquirenti procedere alla demolizione oppure alla remissione in pristino,

9 case a Montano Antilia, Salerno



Casa indipendente in contrada Murice, s.n.c, Montano Antilia
180.000 € Garage/posto auto compreso
4 locali 240 m2

Chiama



Appartamento su due piani in piazza San Rocco, 22, Montano Antilia
70.000 €
4 locali 80 m2 Piano rialzato senza ascensore

Chiama



Appartamento su due piani in contrada piano isala, 1 Montano Antilia
90.000 € Garage/posto auto compreso
5 locali 170 m2 1° piano senza ascensore

Chiama



Casa indipendente in via San Sebastiano, 45, Montano Antilia
76.000 €
4 locali 120 m2

Chiama



Casa indipendente in Nazionale, 12, Montano Antilia
148.000 €
4 locali 120 m2

Chiama



Quadrilocale in via Giovanni Bovio, 10, Montano Antilia
160.000 €
4 locali 192 m2 1° piano senza ascensore

Chiama

Senza foto
Richiedi foto
all'inserzionista

Trilocale in contrada piano isala, 2 Montano Antilia
90.000 € Garage/posto auto compreso
3 locali 130 m2 2° piano senza ascensore

Chiama



Trilocale in via Montano, 41, Montano Antilia
18.000 €
3 locali 100 m2 Piano terra senza ascensore

Chiama

Senza foto
Richiedi foto
all'inserzionista

Trilocale in largo campo, 71, Montano Antilia
115.000 € Garage/posto auto compreso
3 locali 100 m2 2° piano senza ascensore

conformemente al progetto assentito, delle opere abusive non sanabili.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano di Montano Antilia al foglio 15 part. 199 subb. 4,7 e 8. Il lotto confina con strada vicinale Via Ruine e con le unità immobiliari distinte con i sub. 2 e 5 del medesimo foglio 15 particella 199.



Valutazione degli immobili

Sulla base delle quotazioni OMI e delle proposte di acquisto reperite, in considerazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da stimare si ritiene congruo adottare un valore base unitario per superficie lorda pari ad euro 650 per l'abitazione ottenuto dalla media dei valori di mercato riscontrati in fase di indagine e quella dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per quanto riguarda le pertinenze e l'autorimessa esterna si utilizzerà un valore base a mq di euro 350. Verrà, poi, applicata una decurtazione al valore dei beni stimato sulla base dei suddetti valori unitari proporzionata all'entità degli abusi edilizi rilevati ed alla loro sanabilità. In particolare, in riferimento alle unità presenti all'interno del fabbricato si ritiene congruo operare una decurtazione del 20%. Circa l'autorimessa esterna insistente sul sub 8 e ed il deposito distinto con il sub 7 si opererà una decurtazione percentuale del 90% che appare congrua per tutto quanto in precedenza relazionato sugli abusi edilizi riscontrati e ciò che consegue.



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 tutte le superfici lorde eccezion fatta per il balcone di pertinenza dell'appartamento al piano primo, per il quale si utilizzerà il coefficiente 0,25. Per il piano terra, destinato in progetto a cantina, si utilizzerà il coefficiente 0,50, per il deposito in lamiera si userà il coefficiente 0,2 ed infine, per la corte pertinenziale al fabbricato, si utilizzerà il coefficiente 0,01 (attesa la natura agricola del terreno in questione senza alcuna potenzialità edificatoria) con la precisazione che la superficie del citato spazio è stata calcolata analiticamente sull'elaborato planimetrico (pari a mq 632) depurando la stessa della superficie dei fabbricati ivi insistenti. Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si ottiene la superficie commerciale.

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

| Valore unitario di riferimento €/mq 650 | | | | |
|---|----------------------------------|------------|------------------|--------------------|
| <i>Porzione di fabbricato a piano terra e primo piano con annessa corte esterna</i> | | | | |
| Ident.ambiente | Destinazione | Sup. reale | Sup. commerciale | Valore |
| 1 | Piano terra – garage e soggiorno | 93,9 | 46,95 | € 30.517,50 |
| 2 | Primo piano – camere e bagno | 99,2 | 99,2 | € 64.480,00 |
| 3 | Primo piano – balcone | 8,5 | 2,125 | € 1.381,25 |
| 4 | Corte esterna | 632 | 12,64 | € 8.216,00 |
| Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 20% per presentazione sanatoria/nuova agibilità ed eliminazione abusi non sanabili | | | | € 83.675,80 |

| Valore unitario di riferimento €/mq 350 | | | | |
|---|---------------------------|------------|------------------|-------------------|
| <i>Garage interrato su tre lati e deposito fuori terra poco distante dal fabbricato</i> | | | | |
| Ident.ambiente | Destinazione | Sup. reale | Sup. commerciale | Valore |
| 5 | Piano terra – autorimessa | 62,9 | 62,9 | € 22.015,00 |
| 6 | Deposito in lamiera | 64,8 | 12,96 | € 4.536,00 |
| Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 90% per eliminazione abusi non sanabili/remissioni in pristino | | | | € 5.310,20 |

| | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|
| TOTALE GENERALE VALORE COMPENDIO DA PORRE ALL'INCANTO | | | | € 88.986,00 |
|--|--|--|--|--------------------|

In cifra tonda il valore di mercato del compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione ascende ad euro 89.000 (diconsi euro ottantanovemila).

In detto valore sono compresi anche gli oneri e le spese per la definizione della pratica edilizia/agibilità e catastale nonché quelli per rimuovere/ripristinare tutte le opere realizzate in assenza di autorizzazione come specificato in precedenza.

Si riporta nella seguente pagina il riepilogo del lotto da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Piena proprietà su:

Porzione di fabbricato articolata in piano terra, attualmente destinato a garage e soggiorno, e primo piano composto di 4 camere, ripostiglio e bagno oltre ampia corte pertinenziale esterna con entrostante fabbricato (realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo) destinato a ufficio e cucina con annessa cantina e ripostigli. E' compreso anche un manufatto in lamiera zincata in precarie condizioni adibito a deposito collocato a poca distanza dal fabbricato che accoglie le unità poc' anzi descritte.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto assentito che solo in minima parte potranno essere oggetto di sanatoria. Per cui sarà onere dei futuri acquirenti procedere alla demolizione oppure alla remissione in pristino, conformemente al progetto assentito, delle opere abusive e non sanabili.

Il compendio è distinto in Catasto Urbano di Montano Antilia al foglio 15 part. 199 subb. 4,7 e 8. Il lotto confina con strada vicinale Via Ruine e con le unità immobiliari distinte con i sub. 2 e 5 del medesimo foglio 15 particella 199.

Valore del lotto in c.t. € 89.000,00 (diconsi euro ottantanovemila//00)



Si fa presente che il sottoscritto ha provveduto ad inviare la relazione peritale ai debitori (per il tramite del legale costituito in atti) ed al creditore a mezzo pec in data 2 marzo u.s. Nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale (cfr. all. **n. 9: Messaggio PEC e invio relazione peritale con relative ricevute di consegna**).

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito con serena scienza e coscienza lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Certificazione notarile;
3. Formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento;
4. Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
5. Planimetrie dello stato dei luoghi;
6. Documentazione fotografica;
7. Documentazione agli atti del Comune di Montano Antilia;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Messaggio PEC invio relazione peritale con relative ricevute di consegna.

Omignano Scalo, 24 marzo 2021

L'esperto
arch. Angelo D'Apolito