

Arch. Annarita Valentino

via Barlotti, 3  
84043 Agropoli (SA)  
cell. 347 79 02 457  
architettovalentino@pec.it

**Tribunale di Vallo della Lucania**  
**Esecuzioni immobiliari RGE n.77/2017**  
**G.E. Dott.ssa Roberta Giglio**

### **INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Ubicazione : Comune di Pisciotta

Loc. Santocchio – Foglio 21, p.lla 492

L'Arch. Annarita Valentino, con studio in Agropoli in via Barlotti n.3, è stata nominata esperto nell'esecuzione immobiliare RGE 77/2017 del Tribunale di Vallo della Lucania, ricevendo incarico di integrare la perizia di stima già depositata dall'ing. Fierro, con le risposte ai seguenti quesiti:

- aggiornare la perizia di stima con l'indicazione dei costi di demolizione delle parti dell'immobile considerate abusive e non sanabili e dei costi per la sanatoria delle difformità ritenute sanabili.

Esaminata la documentazione e la perizia di CTU in atti, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili pignorati, in località Santocchio del Comune di Pisciotta in data 12 novembre 2022, come da verbale allegato, alla presenza [REDACTED] debitrice eseguita.

Per comprendere e valutare la presenza di opere edilizie abusive e l'eventuale possibilità di sanatoria delle stesse, è stata attentamente esaminata la documentazione tecnico amministrativa inerente l'immobile pignorato.

E' stata inoltre analizzata la normativa urbanistica comunale vigente nel Comune di Pisciotta, costituita da PUC in vigore da dicembre 2021.

Premesso che:

- la documentazione tecnico-amministrativa relativa al lotto di terreno al foglio n.21, p.lla 492 (ex p.lla 182) in oggetto, già esaminata nella perizia del CTU ing. Fierro, riguarda esclusivamente depositi agricoli, e non è possibile evincere se tali fabbricati siano mai stati effettivamente realizzati secondo quelle concessioni, nei modi e nei tempi previsti dalla legge; in particolare trattasi di
- C.E. n.1253 prot. n. 3188 P.E. 1317 rilasciata in data 12.03.1981 al sig. [REDACTED] per la costruzione di un locale agricolo a scopo produttivo di mq 45,76;

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

- C.E. n.1300 prot. n. 1732 P.E. 1404 rilasciata in data 18.07.1981 al sig. [REDACTED] per l'ampliamento del locale agricolo a scopo produttivo,
- C.E. n.2053 prot. n. 3969 P.E. 2619 rilasciata in data 23.11.1987 al sig. [REDACTED] per la costruzione di un deposito agricolo;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 120 del 11.01.1995 P.E. 4212 al sig. [REDACTED] e relativa a lavori di rifacimento del solaio di copertura in calcestruzzo con soprastante manto di coppi ad un fabbricato rurale;

Tali Concessioni Edilizie erano state richieste e rilasciate sulla particella 182, di dimensioni maggiori rispetto alla particella pignorata n. 492, su cui si trova l'immobile pignorato; con frazionamenti successivi la particella 182 ha dato origine ad altre particelle di minore estensione tra cui la 492.

Si evidenzia che lo stato attuale del fabbricato, che si articola su due livelli, distinto in due unità immobiliari adibite ad abitazione, non trova alcuna corrispondenza con i progetti relativi alle suindicate Concessioni Edilizie, né per posizione, né per dimensioni né per volumetria dell'immobile. Inoltre, a corredo delle pratiche edilizie rinvenute, non esiste alcuna documentazione che attesti l'effettiva realizzazione dei progetti autorizzati (inizio lavori, ultimazione lavori, agibilità etc.).

Per tali motivi, si ritiene che tali Concessioni non siano da riferire all'immobile attualmente esistente e non ne possano costituire titolo legittimante.

Il fabbricato pignorato, come trasferito nell'atto di compravendita per notar Lucio Mazzarella di Eboli del 29 marzo 2007, rep. n. 32953/13111, trascritto il 5 aprile 2007 ai nn. 18608/11459, dal signor [REDACTED] ai coniugi [REDACTED], identificato in catasto al foglio 21 p.la 492, veniva dichiarato di costruzione anteriore al primo settembre 1967, in virtù delle leggi n.47/85 e n. 662/96. Nell'atto di compravendita è descritto come composto da un piano terra con cantina e deposito, ed un primo piano composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e tettoia, corrispondente alla scheda catastale protocollo n. SA0056882 del 09/02/2007.

In assenza di documentazione amministrativa tecnico-urbanistica, che fornisca un titolo legittimante l'immobile, si è potuto far riferimento esclusivamente allo stato dichiarato come antecedente al 1967 dal venditore [REDACTED] ed alla scheda catastale presentata nel 200, per la particella 492. .

E' stato operato un confronto con lo stato attuale dell'immobile, corrispondente alla planimetria catastale aggiornata al 2021, identificato alla p.la 492, sub 2, 3 e 4 e quello presente in catasto nel 2007, da cui risulta che entrambi i piani del [REDACTED] non sono stati mai autorizzati.

Arch. Annarita Valentino

via Barlotti, 3  
84043 Agropoli (SA)  
cell. 347 79 02 457  
architettovalentino@pec.it

Il piano terra risulta più grande, per la realizzazione di volumetria aggiuntiva sul fronte a valle, e presenta una destinazione ad abitazione non presente nella planimetria del 2007, che riportava al piano terra solo un deposito ed una cantina.

Il primo piano risulta ampliato sia sul fronte a monte, con la chiusura dello spazio precedentemente coperto a tettoia, che sul fronte a valle, con la realizzazione di ulteriore volumetria.

Le modifiche rispetto allo stato documentato nel 2007 non risultano autorizzate, pertanto l'immobile nello stato attuale presenta opere abusive consistenti in:

- Ampliamento e diversa utilizzazione del piano terra, con una volumetria abusiva di circa mc 68;
- Ampliamento al primo piano con realizzazione di volumetria abusiva di circa mc 200.

Sono state pertanto esaminate le possibilità di sanare tali opere;

In riferimento alla possibilità di riapertura dei termini per presentare istanza di condono per beni oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, in base al combinato disposto degli artt.46, c.5 del D.P.R. 380/2001 e 40, c.6 della legge 47/1985, tale ipotesi non appare perseguibile perché le ragioni del credito per cui si procede devono essere anteriori alla data 31 marzo 2003, in base all'art. 32 della legge sul condono 326/2003, mentre il pignoramento per il quale si procede è riferito a contratto di Mutuo stipulato in data 29/03/2007.

In merito alla possibilità di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/82001, in base al quale è possibile ottenere il permesso in sanatoria *"se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"* (doppia conformità) si evidenzia che l'immobile nello stato attuale risulta non conforme al PUC vigente del Comune di Pisciotta, motivo che fa cadere anche questa ipotesi di sanabilità.

Secondo le indicazioni del PUC vigente del comune di Pisciotta, la zona E2 in cui ricade l'immobile, definita area di rilevante valore naturalistico, è considerata area non trasformabile, dove è possibile effettuare, sui manufatti esistenti o regolarmente condonati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, con l'impiego di tecnologie e materiali tradizionali, previa presentazione di SCIA.

Pertanto, in assenza di ulteriore documentazione tecnico-amministrativa, assumendo come riferimento l'accatastamento del 2007 e la dichiarazione di costruzione antecedente al 1961, tutte le suddette variazioni ed ampliamenti rispetto alla situazione dell'accatastamento del 2007, non risultano sanabili.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

*Arch. Annarita Valentino*

via Barlotti, 3  
84043 Agropoli (SA)  
cell. 347 79 02 457  
architettovalentino@pec.it

Per riportare il fabbricato ad uno stato legittimo, l'unica possibilità è demolire le aggiunte apportate successivamente al 2007, ferma restando da parte dell'amministrazione comunale la possibilità di contestare la datazione dichiarata come antecedente al 1967, qualora dovessero emergere elementi di cui il CTU non può essere attualmente a conoscenza.

Va inoltre doverosamente evidenziato che la demolizione delle parti abusivamente realizzate potrebbe comportare impedimenti di carattere tecnico, con eventuali rischi per la sicurezza e la stabilità della parte di immobile ritenuta legittima. Allo stato attuale, senza lo svolgimento di accurate indagini e verifiche sulle caratteristiche strutturali dell'intero fabbricato, con sondaggi, verifiche e calcoli adeguati, non ci può essere la certezza che una demolizione parziale del fabbricato sia tecnicamente realizzabile.

La quantificazione dei costi di demolizione risulta pertanto teorica, come unica strada percorribile per riportare il fabbricato in uno stato che è stato dichiarato legittimo nell'atto di compravendita del 2007, sempre che non emergano evidenze strutturali tali da rendere impossibili tali interventi di demolizione parziale.

Sono stati computati i costi di demolizione delle parti non sanabili, i costi di trasporto a discarica autorizzata e le opere necessarie al ripristino delle murature in corrispondenza delle parti demolite.

COSTO DI DEMPOLIZIONE OPERE ABUSIVE – Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania

R.02.020.005.e Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto, valutato a metro cubo vuoto per pieno

€ 19,43 x mc 268 = € 5.207,24

R.02.020.005.g Sovrapprezzo alle demolizioni parziale o totale di fabbricati a causa di una limitata accessibilità alle aree di intervento, con escavatore di portata <170 q.li e/o autocarro di portata < 15 mc 30%

0,30 x € 207,91 = € 62,37

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

*Arch. Annarita Valentino*

via Barlotti, 3  
84043 Agropoli (SA)  
cell. 347 79 02 457  
architettovalentino@pec.it

T.01.020.010.A Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km

€ 41.07/mc x mc 66 = € 2.710,62

T.01.020.010.B Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per ogni cinque km in più oltre i primi 10

€ 5.98/mc/5km x 5 x 66 mc = € 1.973,40

E.08.020.025.D Muratura monostrato di tamponamento, senza funzione portante, per zona sismica, realizzata con blocchi di laterizio, classificati semipieni con percentuale di foratura inferiore o uguale al 45%, con prestazioni termiche conformi ai requisiti previsti dalle norme vigenti sul risparmio energetico, da porre in opera a fori verticali, eseguita con malta a prestazione garantita, avente resistenza caratteristica a compressione non inferiore a 5,0 N/mmq. Compresi e compensati nel prezzo, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porta e finestre. Spessore 30 cm

€ 60.98/mq x mq 37,80 = € 2.305,04

E.16.020.030.A Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta comune di calce e sabbia

€ 24.91/ mq x mq 75,6 = € 1.883,20

Spese tecniche per verifiche strutturali, sondaggi etc.

€ 2.000,00

Per un totale complessivo di € 17.641,67.

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

*Arch. Annarita Valentino*

via Barlotti, 3  
84043 Agropoli (SA)  
cell. 347 79 02 457  
architettovalentino@pec.it

La presente perizia integrativa è stata trasmessa alle parti, come da documentazione allegata, a mezzo pec e raccomandata; il creditore procedente DoValue Spa ha fatto pervenire le proprie osservazioni al CTU a mezzo Pec. Le osservazioni, in allegato alla presente, sono tuttavia riferite a contenuti della perizia redatta dall'Ing. Fierro nel 2020, mentre il creditore condivide le conclusioni della presente integrazione.

Pertanto, la sottoscritta Arch. Annarita Valentino, ritenendo di aver espletato il proprio mandato, si rimette alle decisioni dell'Ill.mo Giudice per l'eventuale risposta ad ulteriori quesiti o integrazioni richieste dal creditore procedente.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Annarita Valentino

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione