

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2018 del R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV S.r.l.

Codice fiscale: 04951650268

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

Unione di Banche Italiane spa

Codice fiscale: 03053920165

contro

Omissis

Omissis



SOMMARIO

Incarico	3
OPERAZIONI PERITALI	3
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Quesito n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
Quesito n. 2 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	6
Quesito n. 3 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
Quesito n. 4 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	8
Dati Catastali.....	9
Confini	14
Precisazioni.....	14
Parti Comuni.....	15
Quesito n. 5 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	16
Quesito n. 6 Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
Quesito n. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
Quesito n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
Quesito n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	20
Quesito n. 10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	21
Quesito n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21
Stima / Formazione lotti	21



INCARICO

Con Provvedimento del 08/02/2021, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Contestualmente all'incarico ricevuto, gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" di cui ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Il G.E., concedeva allo scrivente termine per il deposito della relazione e per l'invio ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, fino a 30gg prima dell'udienza del 18 gennaio 2022.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente alla custode Avv, Alessandra Mazzola, comunicava l'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata al sig. *Omissis* ed al debitore co-esecutato sig.ra *Omissis* a mezzo Pec c/o avvocato difensore. La data del primo incontro veniva fissata per il giorno 24/02/2021 presso il compendio pignorato.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. congiuntamente alla custode Avv, Alessandra Mazzola ha provveduto innanzitutto ad identificare il debitore, Sig. *Omissis*, mezzo documento di riconoscimento.

Successivamente si è proceduto ad individuare l'immobile pignorato, mezzo planimetrie catastali. Accertatomi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*) dell'immobile pignorato. Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Individuazione del bene pignorato in mappa catastale:



Individuazione del bene dalla strada pubblica:



L'immobile sottoposto ad esecuzione, consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Casalbuono (SA). Il Bene è situato a 14,0 Km dallo svincolo dell'Autostrada A2 uscita di Buonabitacolo, e 900m dal centro storico di Casalbuono.

Immobile distinto al Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

- || **Bene N° 1** - Villa ubicata a Casalbuono (SA) - via Roma, IV traversa n. 3 (Coord. Geografiche: 40°12'58.32"N; 15°41'16.03"E)

Lo scrivente CTU, pertanto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbuono (SA), al fine di:

- ritirare copie di tutte le autorizzazioni e /o concessioni edilizie relative all'immobile pignorato;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

DESCRIZIONE

Villa di pregio con giardino, disposta su tre livelli:

- || Piano seminterrato, con accesso dal giardino o da scale interne, suddiviso in vari ambienti quali deposito, tavernetta, ampio soggiorno con angolo cottura, servizi igienici e camera.
- || Piano terra, accessibile dal giardino da ingresso principale, oltre che dal garage edificato su altre particelle non pignorate. Ambienti suddivisi in: ufficio, servizi igienici, ampia cucina e soggiorno con soppalco e ripostiglio.



|| Piano Primo, accessibile dal piano terra a mezzo di rampa di scale, vi è situata la zona notte, suddivisa in due ampie camere da letto con bagno autonomo, oltre a due camere da letto per ragazzi, e un altro bagno a servizio delle stesse, con letti posizionati sul soppalco accessibile da rampa di scale dall'interno.

Copertura realizzata in travi di legno lamellare a vista e pacchetto di copertura.

Ampio giardino su tre lati della villa. Ingresso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Roma.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

|| **Bene N° 1** - Villa ubicata a Casalbuono (SA) - via Roma, IV traversa n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, in quanto risultano essere depositati dal Creditore Procedente i seguenti documenti:

- Certificazione Notarile in data 10/10/2018;
- Nota di trascrizione del Pignoramento in data 10/10/2018;

Inoltre l'esperto ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- || Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- || Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- || Richiesta al Comune di Casalbuono (SA), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- || Richiesta al Comune di Casalbuono (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza dei debitori, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- || Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato di immobili residenziali.

QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Lo scrivente C.T.U. precisa che:

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

|| *Omissis* (Proprietà 1/2)
Codice fiscale *Omissis*
via Roma IV traversa, 3
84030 - Casalbuono (SA)
Nata a *Omissis*

|| *Omissis* (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *Omissis*
via Roma IV traversa, 3
84030 - Casalbuono (SA)
Nato *Omissis*



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

□ *Omissis* (Proprietà 1/2)

□ *Omissis* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Di seguito schema della provenienza nel ventennio:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1964 al 18/06/2003	<i>Omissis</i>	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Chiari	26/06/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	11/07/1964	15579	17572
Dal 28/06/1994 al 07/11/2003	<i>Omissis</i> Proprietà per 1/1	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torella	28/06/1994		
Dal 07/02/2000 al 09/06/2003	<i>Omissis</i>	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	14/07/1994	15236	19572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2000 al 09/06/2003	<i>Omissis</i>	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		2 Agenzia delle Entrate	07/02/2000	62584	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	25/09/2018	28274	36559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2002 al 09/06/2003	<i>Omissis</i> 2 <i>Omissis</i>	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	29/01/2002	62589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	25/09/2018	28273	36558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2003	<i>Omissis</i> <i>Omissis</i>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torella	09/06/2003	62584	28773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria DI Salerno	26/06/2003	16481	22870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2003	<i>Omissis</i> 0Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torella	18/06/2003	62628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	08/07/2003	17689	24522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/11/2003	<i>Omissis</i>	Atto di compravendita			
	0	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torella	07/11/2003	63381	29207
	<i>Omissis</i>	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria DI Salerno	28/11/2003	30185	41170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Bene unico, costituito da Villa con giardino, disposta su tre livelli.

Struttura portante in calcestruzzo armato, copertura in travi lamellare a vista e pacchetto di copertura.

Solai in latero cementizio armato.

Muri portanti armati nel piano seminterrato e lungo il lato nord della zona giorno. Tramezzature interne con tavole dello spessore di 12cm, e tamponature esterne realizzate con blocchi termici in laterizio di una larghezza di circa 0,45m.

Impianti elettrici del tipo sottotraccia, in buone condizioni per quanto soia stato possibile visionare dall'esterno.

Impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti sotto il pavimento. Il tutto alimentato da caldaia termica a combustione di legno o materiale legnoso.

Infissi esterni in alluminio a taglio termico, porte principali in legno con disegni.

Presenza di cappotto esterno per garantire l'isolamento termico.

Stato di conservazione

Alla data dell'accesso, tutti gli ambienti risultavano in ottime condizioni d'uso e manutenzione, ad eccezione di lievi distaccamenti dell'intonaco in prossimità del bagno, dall'attaccatura della parte verticale con il solaio nella stanza del piano terra.

QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 – Certificati catastali).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2010 al 25/02/2010	<i>Omissis</i> Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1360 Categoria EU Superficie catastale 1016 mq
Dal 25/02/2010 al 16/02/2021	<i>Omissis</i> Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1360 Categoria A7 Cl.2, Cons. 32,5 vani



beni con *Omissis*; -

Superficie catastale 651 mq
Rendita € 3.776,59
Piano S1-T-1-2

(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *Omissis*

- Si precisa che la particella all'urbano 1360, è stata costituita da Tipo Mappale del 25/02/2010 protocollo n. SA0099160 in atti dal 25/02/2010 COSTITUZIONE (n. 2039.1/2010), con soppressione della particella 1360 ai terreni.

- Con Tipo mappale del 23/02/2010 protocollo n. SA0046655 in atti dal 23/02/2010 presentato il 29/01/2010 (n.

46655.2/2010) e con Tipo mappale del 23/02/2010 protocollo n. SA0046655 in atti dal 23/02/2010 presentato il 29/01/2010 (n.

46655.1/2010) sono state soppresse le seguenti particelle:

foglio 12 particella 1091 - foglio 12 particella 1093 - foglio 12 particella 1238 - foglio 12 particella 1239 - foglio 12 particella 1245 - foglio 12 particella 1242 - foglio 12 particella 1256 - foglio 12 particella 1243; foglio 12 particella 1187 - foglio 12 particella 1257; inoltre è stata variata la seguente particella: 1361.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1360	1		A7	2	32,5 vani	651 mq	3776,59 €	S1, T, 1, 2	

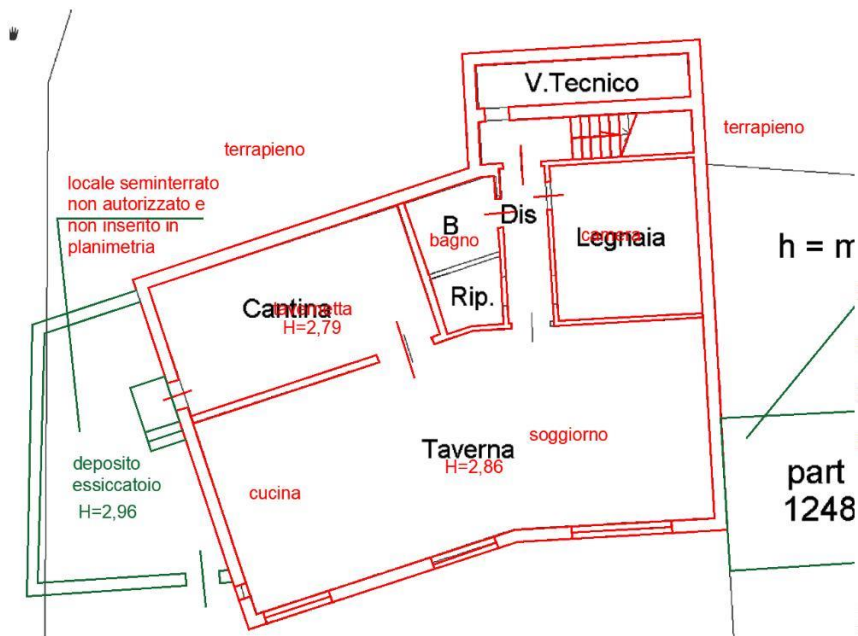
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, per via di alcune difformità per la diversa disposizione di spazi interni. Pertanto si ritiene opportuno decurtare dalla stima finale i costi per la sistemazione catastale.

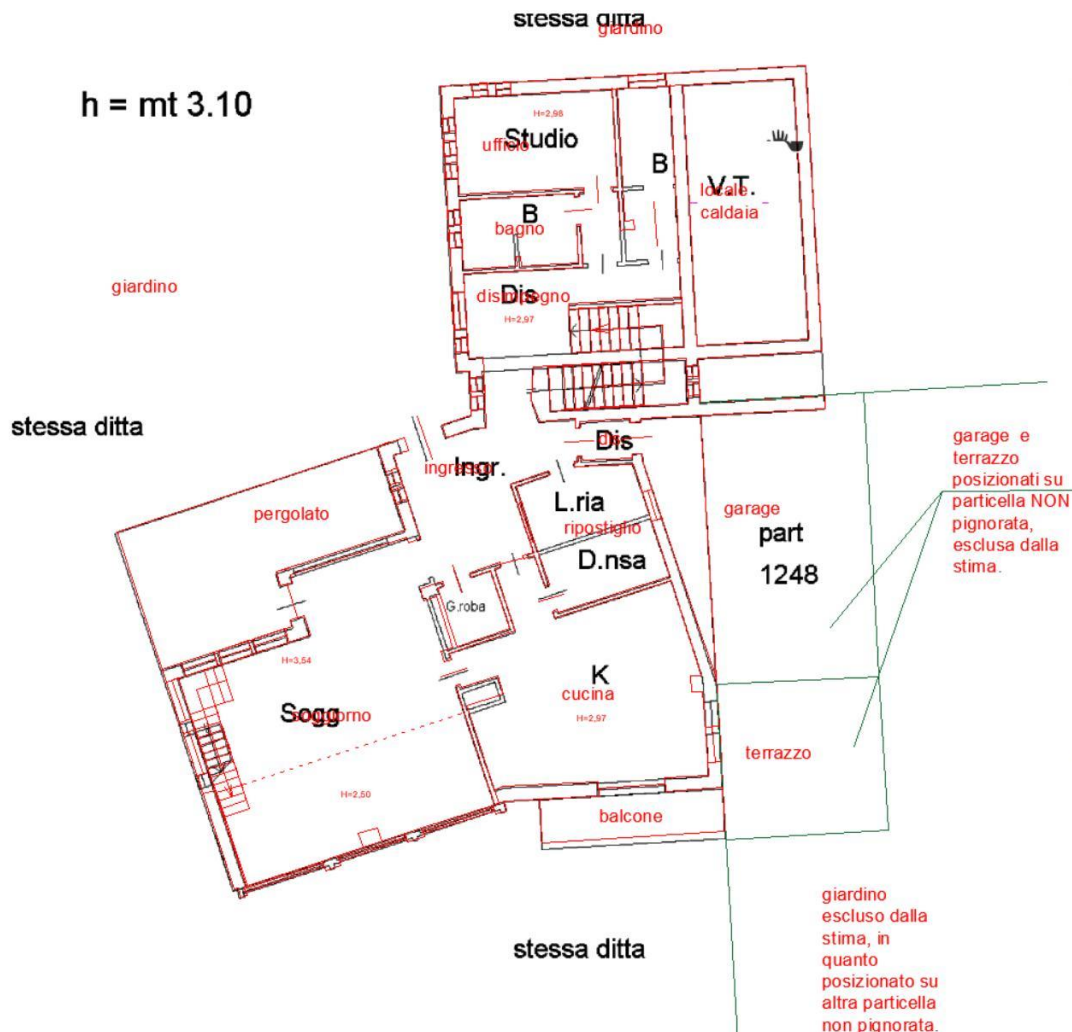
Di seguito sovrapposizione dei rilievi effettuati dallo scrivente (in rosso) con la planimetria catastale (in nero) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio.



Di seguito sovrapposizione catastale del Piano seminterrato, le linee verdi rappresentano le superfici abusive.



Di seguito sovrapposizione catastale del Piano Terra.



Foglio: 12 - Particella: 1360
 Situazione al 16/02/2021 - Comune di CASALBUONO (B868) -

Di seguito sovrapposizione catastale del Piano Primo e soppalco.

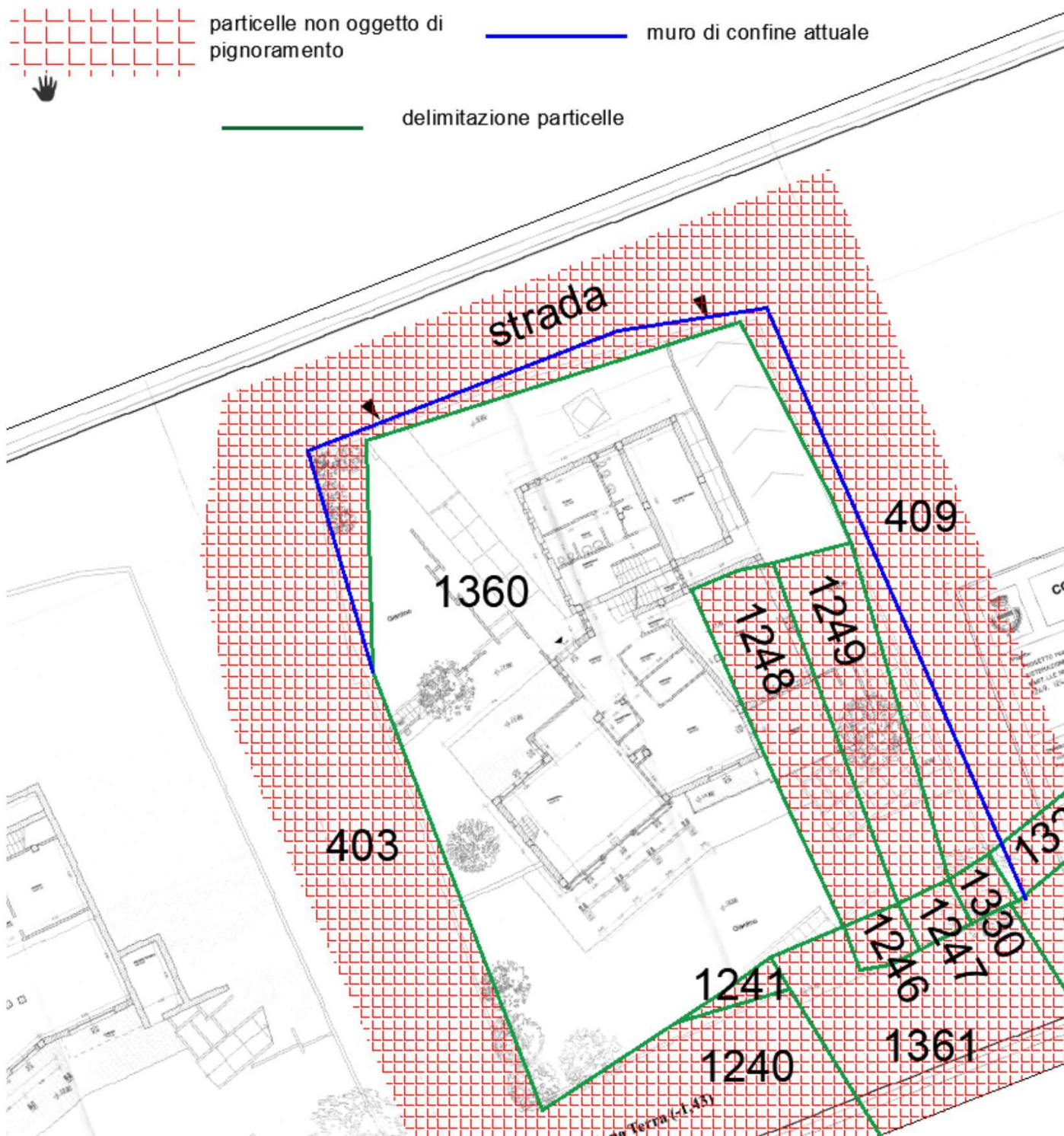


Per l'eliminazione di tale difformità catastali, è necessario procedere alla variazione D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni, I costi, per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 1.000,00.



INOLTRE

Si precisa che, il bene, identificato come unità immobiliare part 1360 sub 1 oggetto di esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto, sconfina su particelle intestate a terze parti, come ben visibile nella figura successiva:



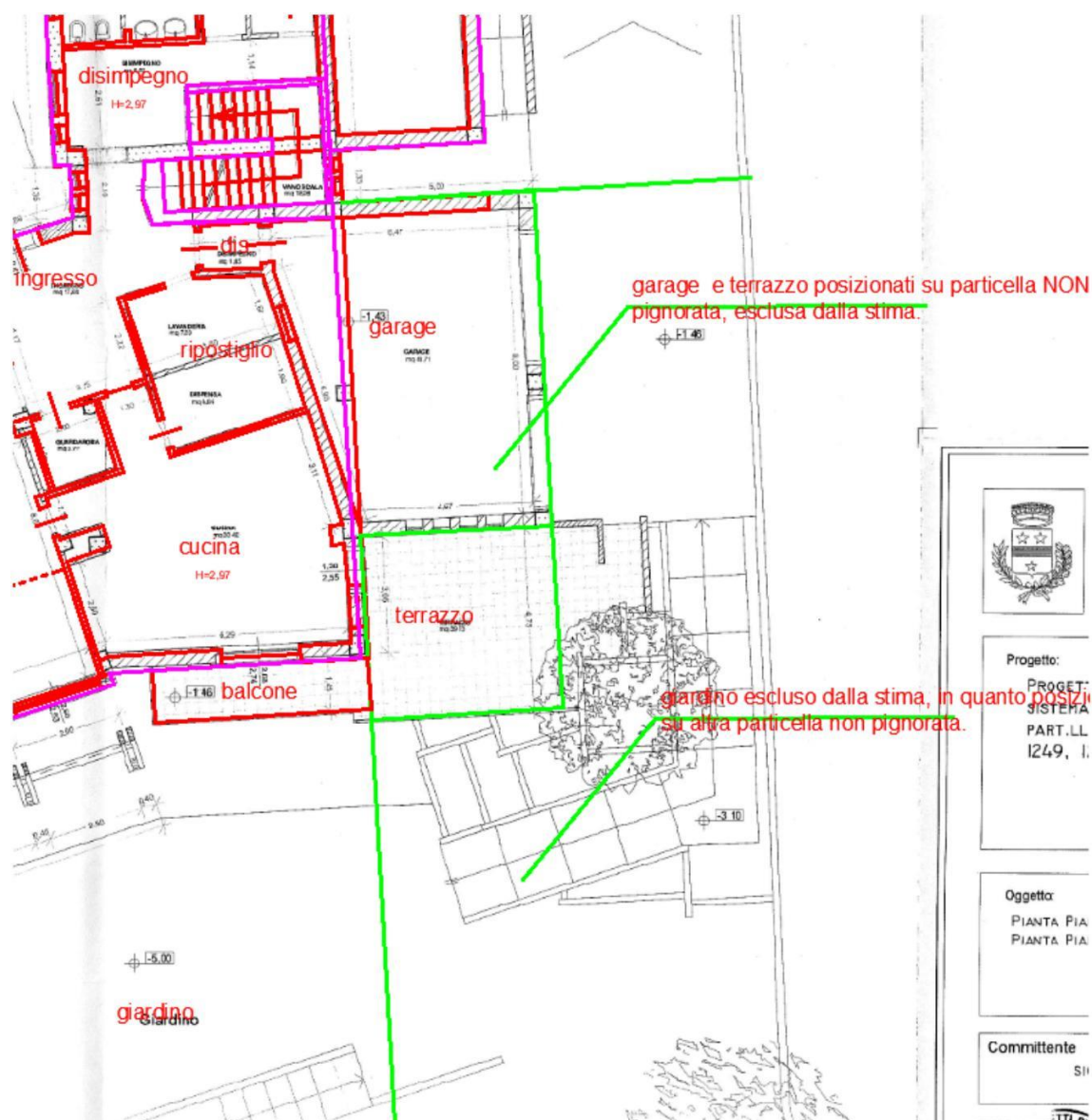
In questa rappresentazione si evidenzia che:
- sul lato ovest, parte del giardino invade la particella 403;



- sul lato nord, parte del giardino invade la particella strada;
- sul lato est, parte della rampa di ingresso invade la particella 409;
- sul lato est, il garage del piano terra è stato edificato in gran parte sulla particella 1248;
- sul lato est, i locali tecnici al piano seminterrato, e sovrastati dal terrazzo, sono edificati sulla particella 1248 e 1249;
- sul lato est, parte del giardino invade le particelle 1246, 1247, 1230, 409;
- sul lato sud, parte del giardino invade le particelle 1361, 1241 e 1240.

Tali sconfinamenti saranno successivamente valutati, decurtando una quota in percentuale, dal valore di stima finale.

Nella figura successiva si evidenzia che il box-garage ed il terrazzo sono stati edificati su altre particelle, non oggetto di pignoramento, pertanto escluse dalla presente stima e dalla vendita. Pertanto sarà valutato un decurtamento per il ripristino dei confini, recinzioni-muretti, e chiusura di vani con chiusure in aderenza, oltre alle pratiche urbanistiche e relativi oneri che saranno necessarie.



Si precisa inoltre che non è stato effettuato dallo scrivente alcun riconfinamento catastale, ma soltanto una sovrapposizione delle mappe di impianto ed i relativi frazionamenti.



CONFINI

il bene confina a nord con la strada pubblica; ad ovest con la particella 403; a sud con la particella 1240, 1241, 1361; ad est con la particella 1248, 1249, 409.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminterrato Residenziale	173,20 mq	192,50 mq	0,80	154,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Seminterrato Locale tecnico e vano scala	13,33 mq	26,25 mq	0,30	7,88 mq	2,80 m	Seminterrato
Piano Terra Residenziale	192,00 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra vano scala	10,80 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra Locale Caldaia	35,26 mq	27,30 mq	0,30	8,19 mq	2,50 m	Terra
Piano Primo Residenziale	117,12 mq	165,54 mq	1,00	165,54 mq	2,70 m	Primo
Piano Primo Soppalco Soggiorno	22,74 mq	28,27 mq	0,80	22,62 mq	2,12 m	Primo
Piano Primo soppalco camere da letto	22,30 mq	29,30 mq	0,90	26,37 mq	3,02 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				614,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				614,60 mq		

Si precisa che balconi, pergolati, terrazzi e giardino, saranno valutati complessivamente come valore aggiunto al bene, incrementando in il valore unitario del metro quadro.

PRECISAZIONI

La villa inizialmente era stata progettata solo sull'attuale particella 1360, come dal primo permesso a costruire 7/2004, infatti tale progetto prevedeva che sul lato est il fabbricato veniva realizzato in aderenza al confine con la particella 1248.

Solo successivamente, con permesso a costruire in variante, il fabbricato è stato ampliato anche sulle particelle 1248 e 1249. Tale permesso a costruire n°14/2009 è stato rilasciato allegando il compromesso di vendita di tali particelle, trasferimento mai concluso successivamente. Pertanto anche l'accatastamento del fabbricato realizzato sulle particelle 1248 e 1249 non si è mai concretizzato per via del mancato passaggio di proprietà.

Si precisa quindi che il bene pignorato, part 1360 sub 1, non comprendere l'intera villa, ma si esclude quindi il box-garage, un terrazzo, parte dell'accesso carrabile al garage stesso, e parte del giardino, come bene evidenziato nella figura della pagina precedente.

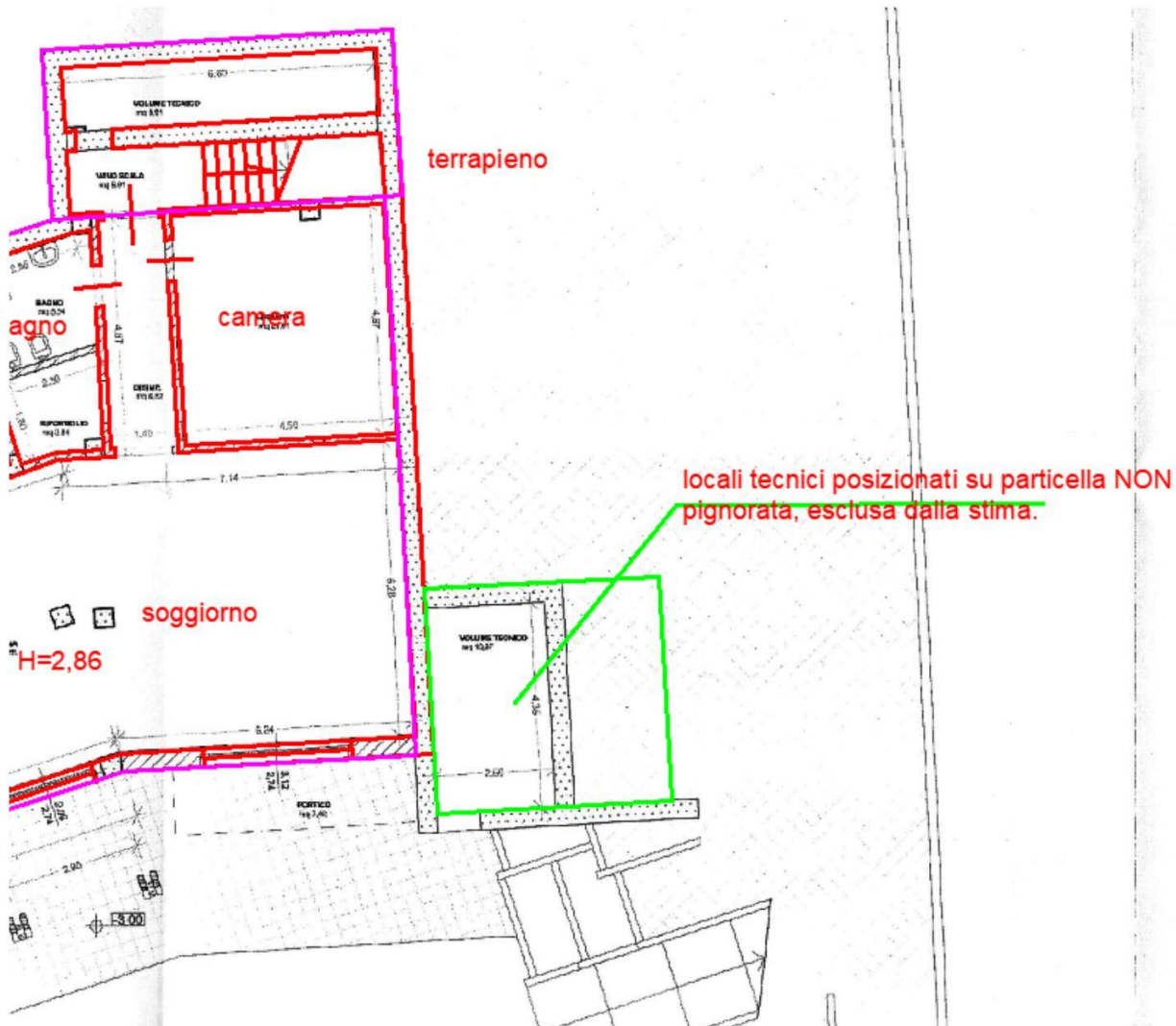
Pertanto la stima successiva riguarderà soltanto le parti della villa ricadenti sulla particella pignorata 1360 sub 1, escludendo quindi il resto edificato sulle altre particelle non oggetto di esecuzione.

Si provvederà inoltre alla decurtazione, dal valore finale, di oneri e spese per la divisione, chiusura di pareti, realizzazioni di muri o recinzioni, separazione delle utenze, nuovi allacci e tutto il necessario per trasferire



soltanto la particella pignorata e renderla isolata dalle restanti particelle non oggetto di esecuzione forzata.

Nella figura successiva si evidenzia inoltre che, al piano seminterrato è stato realizzato un locale tecnico, il quale risulta posizionato sulla particella 1248, non oggetto di pignoramento, pertanto sarà escluso dalla presente stima e dalla vendita.



PARTI COMUNI

si precisa che il garage al piano terra risulta in gran parte edificata su particelle non oggetto di pignoramento, e quindi non oggetto di vendita. Lo stesso vale a dire per parte del piazzale esterno e parte del giardino, come evidenziato nella planimetria seguente.



QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Bene Unico - Abitazione			
Ubicazione:	Casalbuono (SA)		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa con giardino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1360, sub 1		389,54 mq residenziale; 28,27mq soppalco sogg; 22,40mq soppalco camere; 192,50 seminterrato; 68,55 mq scale e loc. tecnici
Stato conservativo:	Alla data dell'accesso, tutti gli ambienti risultavano in ottime condizioni d'uso e manutenzione, ad eccezione di lievi distaccamenti dell'intonaco in prossimità del bagno, dall'attaccatura della parte verticale con il solaio nella stanza del piano terra.		
Descrizione:	<p>Villa di pregio con giardino, disposta su tre livelli:</p> <p><u>Piano seminterrato</u>, con accesso dal giardino o da scale interne, suddiviso in vari ambienti quali deposito, tavernetta, ampio soggiorno con angolo cottura, servizi igienici e camera.</p> <p><u>Piano terra</u>, accessibile dal giardino da ingresso principale, oltre che dal garage edificato su altre particelle non pignorate. Ambienti suddivisi in: ufficio, servizi igienici, ampia cucina e soggiorno con soppalco e ripostiglio.</p> <p><u>Piano Primo</u>, accessibile dal piano terra a mezzo di rampa di scale, vi è situata la zona notte, suddivisa in due ampie camere da letto con bagno autonomo, oltre a due camere da letto per ragazzi, e un altro bagno a servizio delle stesse, con letti posizionati sul soppalco accessibile da rampa di scale dall'interno.</p> <p>Copertura realizzata in travi di legno lamellare a vista e pacchetto di copertura.</p> <p>Ampio giardino su tre lati della villa. Ingresso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Roma.</p> <p>Si precisa che il bene pignorato, part 1360 sub 1, non comprendere l'intera villa, escludendo gran parte del box-garage, un terrazzo, parte dell'accesso carrabile al garage stesso, parte del giardino, e locale tecnico al piano seminterrato come bene evidenziato nelle sovrapposizioni catastali precedenti</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dai debitori e dal nucleo familiare.		



QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Normativa urbanistica

Bene situato in zona "B" del piano regolatore Generale adottato dal Comune.

Regolarità edilizia

Immobile edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

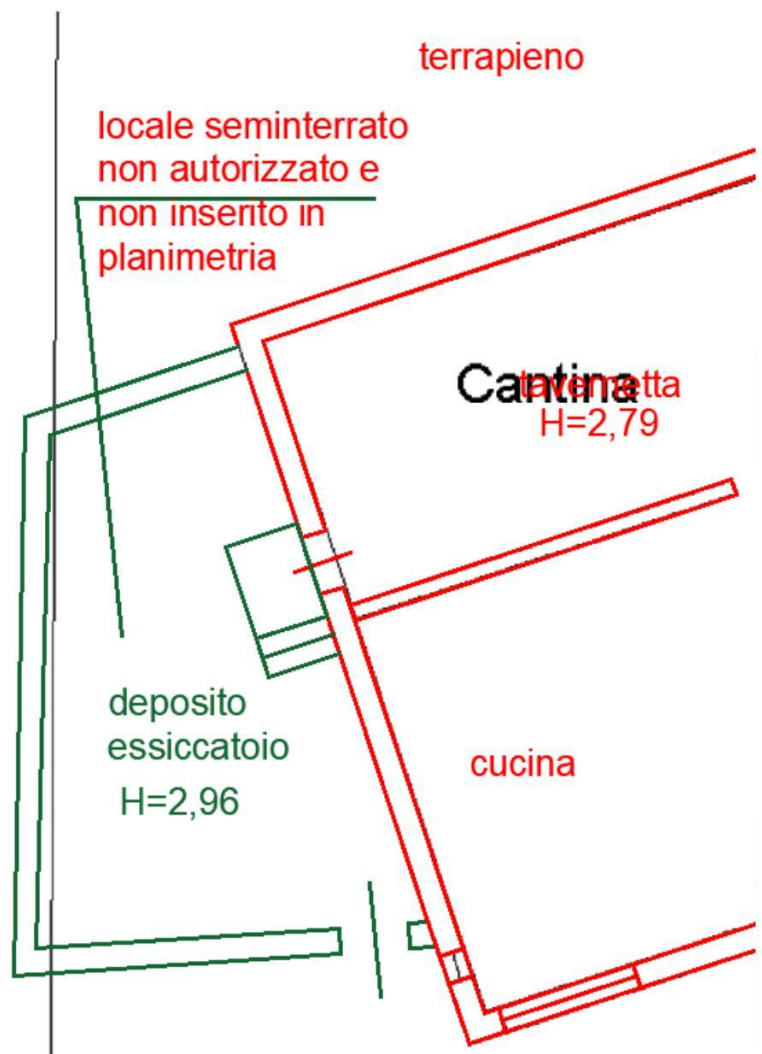
1. Permesso di Costruire 6/2005 prot. 1295 del 01/04/2005
2. Permesso di Costruire 14/2009 prot. 2377 del 16/09/2009
3. Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. 2744 /2010

A seguito di verifiche della regolarità urbanistica, lo scrivente CTU segnala le seguenti incongruenze riscontrate in fase di rilievo geometrico del bene oggetto di esecuzione:

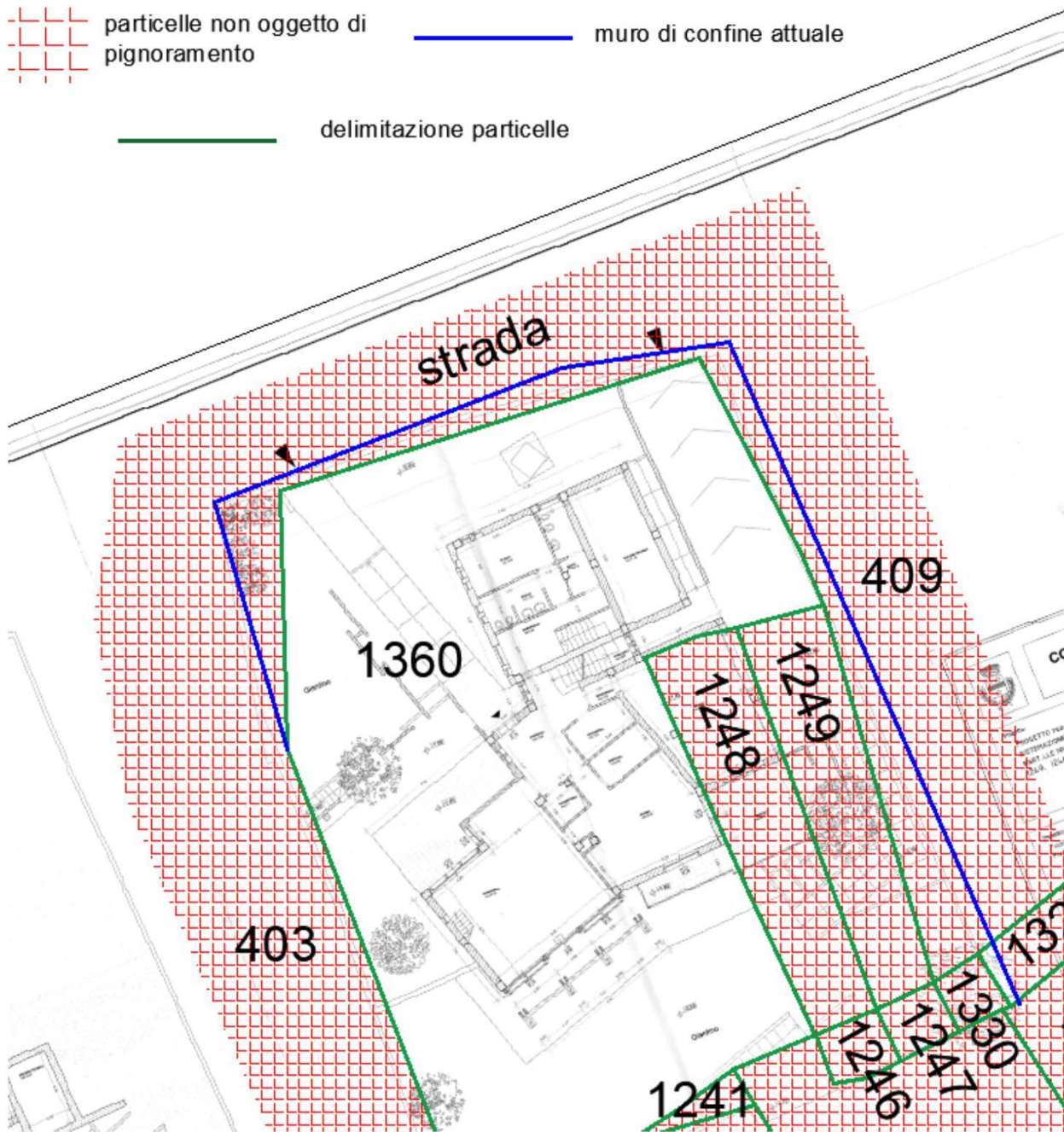
- Ampliamento, nella parte ovest al piano seminterrato, **non autorizzato** del locale deposito-essiccatoio, così identificato nella planimetria di rilievo dello scrivente, CTU e nella figura seguente:

Si precisa che tale locale deposito risulta essere di una altezza utile di circa 2,9m, ed è costituito da muri perimetrali portanti, di cui per due lati di contenimento al terrapieno.

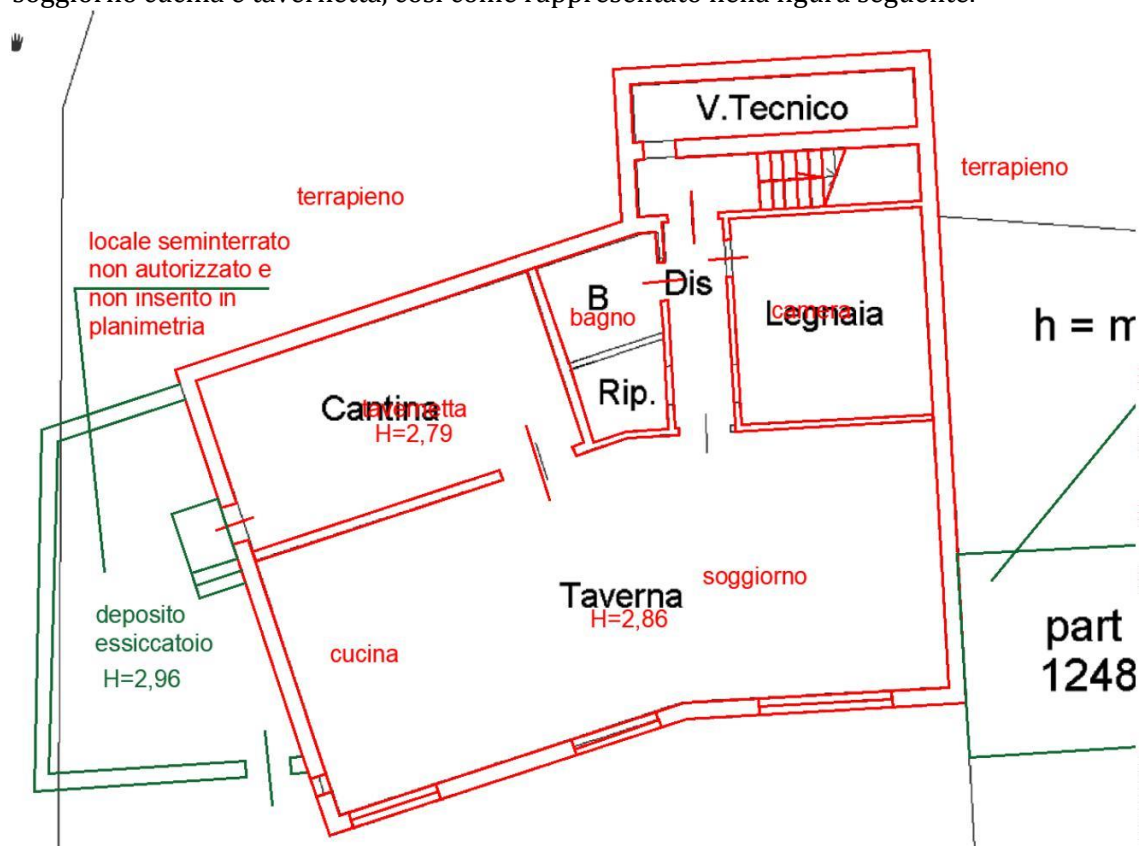
L'accesso a tale locale avviene tramite una porta che affaccia sul giardino lato Sud del fabbricato, ed a mezzo una piccola rampa di scale, si accede alla tavernetta, autorizzata come cantina.



- muretti di recinzione edificati oltre il confine di proprietà, così come evidenziato nella figura seguente.



- diversa destinazione degli ambienti al piano seminterrato, in quanto il progetto di variante prevedeva un locale legnaia, una taverna ed una cantina. Allo stato del sopralluogo invece è stato riscontrato dallo scrivente una destinazione di tipo residenziale, con ampio bagno, camera, soggiorno cucina e tavernetta, così come rappresentato nella figura seguente.



Si precisa inoltre che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Casalbuono, a specifica richiesta da parte dello scrivente CTU, non ha trasmesso certificato di "fine lavori" e collaudo inerente alle concessioni di cui sopra. Lo scrivente CTU può intendere che tale "Fine lavori" non sia mai stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica. Pertanto, in assenza di tale adempimento tecnico, se non effettuato, sarà necessario presentare (a carico dell'acquirente) SCIA/Permesso costruire a completamento delle opere, dopodiché si potranno eseguire tutti gli atti relativi alla chiusura delle opere: accatastamento, collaudo statico, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta certificato di abitabilità/agibilità. Tali adempimenti saranno oggetto di valutazione nella tabella dei deprezzamenti, nel capitolo di stima.

Si precisa inoltre che il permesso a costruire 14/2009 ha utilizzato la volumetria residua del permesso a costruire n. 7 del 23/04/2004 (di proprietà degli esecutari), e la volumetria delle particelle oggetto di Compromesso di vendita 1246, 1247, 1248, 1249 e 1255/b.

QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori e dal nucleo familiare.

QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- || **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a Salerno il 16/02/2009
Reg. gen. 6874 - Reg. part. 860
Importo: *Omissis*
A favore di BANCA CARIME SPA
Contro *Omissis*
Capitale: *Omissis*
Percentuale interessi: *Omissis*
Rogante: DI NOVELLA GIUSEPPINA
Data: 12/02/2009
N° repertorio: 190
N° raccolta: 147
- || **Ipoteca Volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a Salerno il 18/06/2014
Reg. gen. 20821 - Reg. part. 1866
Importo: *Omissis*
A favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA
Contro *Omissis*
Capitale: *Omissis*
Spese: *Omissis*
Percentuale interessi: *Omissis*
Rogante: Notaio MONICA GIUSEPPE
Data: 12/06/2014
N° repertorio: 54862
N° raccolta: 21850
- || **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a Salerno il 09/02/2017
Reg. gen. 5207 - Reg. part. 678
Importo: *Omissis*
A favore di BANCA CARIME SPA
Contro *Omissis*
Capitale: *Omissis*
Rogante: TRIBUNALE CIVILE Cosenza
Data: 09/06/2015
N° repertorio: 763

Trascrizioni

- || **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 17/05/2018
Reg. gen. 19596 - Reg. part. 15347
A favore di Unione di Banche Italiane spa
Contro *Omissis*

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.



Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali, ad esclusioni di uno sconfinamento del muretto a nord della villa, che invade parte della particella "Strade".

QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Lo scrivente CTU, ha verificato dopo esaustive verifiche catastali, che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici, e quindi non vi è stata e non sarà necessaria alcuna affrancazione.

Si precisa che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato in virtù di autorizzazioni edilizie, sfruttando gli indici di fabbricabilità delle seguenti particelle non oggetto di esecuzione:

Fg:12 part: 1242;
Fg:12 part: 1243;
Fg:12 part: 1244;
Fg:12 part: 1245;
Fg:12 part: 1256;
Fg:12 part: 1257;
Fg:12 part: 1258;
Fg:12 part: 1330;
Fg:12 part: 1246;
Fg:12 part: 1247;
Fg:12 part: 1248;
Fg:12 part: 1249.

QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cf. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).

Confrontano i valori desunti dalle citate fonti di mercato immobiliare, lo scrivente CTU ha stimato un valore di unitario ricavato dalle seguenti formule:

Indagini Stima	
Guida Quotazioni Metroquadro	€ 950,00
OMI Agenzia delle Entrate	€ 810,00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	€ 1.300,00
Borsino immobiliare	€ 739,00
Maggiorazioni per pregio del compendio	30%
	Valore Medio
	€ 1.234,68

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0,99
coefficiente di regolarità urbanistica	0,99
coefficiente di rating immobiliare	0,99
coefficiente di tipologia	1,00
coefficiente di superficie	1,00
coefficiente di pregio	1,00
Totale coefficiente di riduzione	0,9703

Totale coefficiente di riduzione	0,9703
valore unitario medio	€ 1.234,68
valore unitario medio ridotto	€ 1.198,0039

Pertanto lo scrivente CTU ritiene opportuno assegnare un valore unitario di 1.200,00€/mq

Nella tabella seguente si provvede a calcolare le superfici convenzionali, data dalla riduzione di coefficienti di contrazione, in base alla destinazione dei locali.



Si precisa che le aree esterne, quali giardino, pergolati ed altri arredi esterni, sono valutati come valore aggiunto al bene, quindi comprensivo nella stima unitaria al metro quadro delle superfici convenzionali, pertanto non verranno ulteriormente computate a parte.

Tabella per il calcolo della superficie convenzionale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Seminterrati	173,20 mq	192,50 mq	0,80	154,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Seminterrato Locale tecnico e vano scala	13,33 mq	26,25 mq	0,30	7,88 mq	2,80 m	Seminterrato
Piano Terra Residenziale	192,00 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra vano scala	10,80 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra Locale Caldaia	35,26 mq	27,30 mq	0,30	8,19 mq	2,50 m	Terra
Piano Primo Residenziale	117,12 mq	165,54 mq	1,00	165,54 mq	2,70 m	Primo
Piano Primo Soppalco Soggiorno	22,74 mq	28,27 mq	0,80	22,62 mq	2,12 m	Primo
Piano Primo soppalco camere da letto	22,30 mq	29,30 mq	0,90	26,37 mq	3,02 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				614,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				614,60 mq		

Lotto unico

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Casalbuono (SA) - via Roma, IV traversa n. 3	614,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 737.520,00	100,00%	€ 737.520,00
				Valore di stima:	€ 737.520,00

Valore di stima provvisorio: € 737.520,00

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per eventuali sanatorie, oneri e tutto il necessario per la regolarizzazione, anche per mancata fine lavori e collaudo.	20000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%



regolarizzazione catastale	1000,00	€
ripristino di opere abusive e collaudo strutturale	50000,00	€
Deprezzamento per sconfinamenti e ripristino dei confini, recinzioni-muretti. Oltre che per i costi di separazione di ogni impianto comune alle particelle non oggetto di esecuzione. Ed ogni altra lavorazione necessaria, anche occulta.	20000,00	€
Deprezzamento per ripristino del locale box auto, con chiusure in muratura in aderenza, e rifacimento degli impianti.	30000,00	€

In riferimento alle irregolarità edilizie, si precisa che il deprezzamento si riferisce a tutte le irregolarità urbanistiche, comprensivo delle spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative.

Valore finale di stima: € 500.892,00

Valore finale di stima arrotondato: € 500.000,00

(cinquecentomila,00 euro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 13/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Provenienza;
- 2 - Certificati Catastali;
- 3 - Ipotecarie;
- 4 - Autorizzazioni Edilizie;
- 5 - Normativa Urbanistica;
- 6 - Rilievi Planimetrici;
- 7 - Documentazione Fotografica;
- 8 - Certificati;
- 9 - Quotazioni immobiliari;
- 10 - Interrogazione AGE eventuali Locazioni;
- 11 - Trasmissione Bozza alle parti.

