

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIESECUZIONE**  
**N° 34/2018**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA**

*PARTI*

**Creditore:** *Curatela del Fallimento IACP FUTURA s.r.l 37-2012 Tribunale di Salerno*

**Debitore:** *Mottola Sabato*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**IL C.T.U.**

*Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto*

1

Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.it

## **PREMESSA E INCARICO**

In data 6 Febbraio 2024, la Dott.ssa Francesca Sicilia conferiva allo scrivente CTU il seguente supplemento d'incarico: *"...Il Giudice, dispone che il nominato Ctu, sotto il vincolo del prestato giuramento, proceda ad un aggiornamento del valore di stima dell'immobile nonché alla individuazione dei lavori necessari da effettuarsi sullo stesso e alla quantificazione dei relativi costi..."*

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte in data 8 Marzo 2024 alla presenza, oltre del CTU e della propria collaboratrice, Ing. Roberta Di Pietro, del custode giudiziario Dott. Antonio Morese, della Sig.ra Rosa (Allegato 2 – Verbale Operazioni Peritali).

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI CESPITI**

I cespiti oggetto di perizia sono così censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio – di Salerno:

**Tabella 1 Immobili Oggetto di Esecuzione**

<b>NCEU - Comune di Salerno</b>			
<b>Proprietà Mottola Sabato</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>
16	721	10	C6
16	721	11	C6
16	721	18	A2
16	721	7	A2
16	721	19	A2

## LA DIVISIONE IN LOTTI

Sulla scorta delle documentazioni acquisite, dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta di tutte le valutazioni tecnico-economiche fatte dallo scrivente, si ritiene doveroso, onde agevolare la vendita dei cespiti, suddividere la massa attiva immobiliare nei lotti riportati nella seguente tabella.

Tabella 2 Divisione in Lotti

NCEU – Comune di SALERNO					
N°bene	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Lotto
1	16	721	7	A2	Lotto 1
2	16	721	10	C6	
3	16	721	18	A2	Lotto 2
4	16	721	11	C6	
5	16	721	19	A2	Lotto 3

## IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Il fabbricato dove insistono i cespiti pignorati è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Successivamente, sono state presentate a norma della L.724/94, presso il Comune di Salerno, in data 31/03/1995 e 01 Aprile 1995, domande di concessione in Sanatoria n.ri di prot. 36676, 37667,37665, 37668, 37680, a fronte delle quali sono state rilasciate dal Dirigente Del Settore Urbanistica di Salerno le concessioni Edilizie in Sanatoria ex art.29 L.794/1994 numeri 225/226/227228/229 e 230 in data 3 luglio 2000. **Piegari Antonia per l'int. 5 (che diventerà il sub.7) e Izzo Antonella per l'int 6 (che poi diventerà sub. 18 e 19) rispettivamente i numeri 225/2000 e 230/2000.**

Il CTU ha estratto presso l'archivio Storico di Salerno una concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di due locali (stenditoi) sui terrazzi di copertura, numero 225/2004 ed ha estratto anche una DIA presentata rilasciata in data 03/11/2005 per il frazionamento dell'int. 6 che

avrebbero poi generato i sub 18 e 19, per le modifiche alla distribuzione interna all'int. 5 che diventerà successivamente sub.7. Nella medesima Dia anche un altro Condomino apporterà delle modifiche alla propria unità immobiliare, dalla Dia redatta per frazionare 2 abitazioni private tra cui quella dell'esecutato e modificare la distribuzione interna di un immobile dell'esecutato, il sottoscritto ha rilevato che i grafici dello stato di progetto avrebbero coinvolto anche parti comuni, come i prospetti del fabbricato e la scala interna, infatti il tecnico incaricato dell'epoca negli elaborati planimetrici, riporta in un primo momento il vano scale sul lato di Via Panoramica (nello stato di fatto come da concessione in sanatoria). Successivamente, nelle planimetrie con la "nuova" distribuzione interna degli appartamenti privati, il vano scale è riportato nella parte opposta del fabbricato quindi nella zona a "monte", come di fatto è oggi, modificando quindi le parti comuni elencate in precedenza, non viene fatta nessuna menzione di questo nella Dia presentata, in data 03/11/2005, ma è facilmente riscontrabile dai grafici della stessa. Onde Sanare le predette difformità, si dovrà procedere alla richiesta di un permesso di Costruire in Sanatoria, ricorrendo quindi all' Art. 37 del DPR 380-01, nonché anche all'eventuale sanatoria di tipo strutturale, le spese da sostenere per sanare le predette difformità in questa fase vengono quantificate in circa Euro 15.000, tra spese di oblazione, tecniche e Genio civile e suddivise cautelativamente in parti uguali per i 3 lotti, si precisa che le predette difformità non riguardano esclusivamente i cespiti oggetto di esecuzione, perché riguardano parti comuni all'intero Fabbricato e successivamente andrà verificato se è possibile ripartire come per legge, gli eventuali costi per il ripristino dei terrazzi di copertura.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità, né risultano esserci richieste di rilascio

Riguardo la Destinazione Urbanistica i Lotti si trovano in zona B, sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

## **Riguardo la Regolarità edilizia del LOTTO 1**

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Per il Sub. 7 sono presenti alcune difformità in merito alla distribuzione interna.
- Al piano terzo (terrazzo) non è riportata in scheda la sagoma del gazebo centrale, della tettoia attigua al torrino scale. Lo “stenditoio” è stato trasformato in un bagno.
- La superficie commerciale del sub. 7 calcolata dallo scrivente risulta essere di 272.2 mq.
- Il Sub. 10 è posto auto scoperto ed è sostanzialmente in regola. Il Sub 7 è interessato da importanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal terrazzo di copertura.
- L’infiltrazione, oltre ad aver generato muffe, spore ed uno sfarinamento generale della tinteggiatura, ha provocato alcuni distacchi di intonaco, coinvolgendo anche i travetti con ossidazione dei ferri d’armatura; questo ha causato un distacco del copriferro con il conseguente coinvolgimento dei blocchi di alleggerimento.
- All’interno del Sub 7 è presente un’ampia controsoffittatura, che dall’esame visivo, risulta danneggiata dall’infiltrazione sovrastante, questa andrà rimossa al fine di poter ripristinare i succieli sovrastanti. Lo scrivente stima i costi di ripristino del terrazzo di copertura, dei succieli danneggiati e di alcune pareti perimetrali danneggiate, in questa fase, cautelativamente in Euro 120.000,00 precisando, che durante gli eventuali lavori, a secondo della situazione riscontrata dopo la rimozione delle parti ammalorate, la stima indicata potrebbe subire alcune variazioni di prezzo.

## **Riguardo alla regolarità edilizia del LOTTO 2**

Riguardo l’appartamento Riportato al Sub. 18 questo risulta essere sostanzialmente conforme alla scheda catastale, sul terrazzo di pertinenziale, lo stenditoio di pertinenza risulta essere stato diviso in 2 parti con un tramezzo ed una porta ed è stata creato un piccolo vano finestra oltre che l’installazione di elementi da bagno al suo interno, questo stenditoio veniva utilizzato dal Sig. Mottola Come riparo per il suo animale Domestico di grossa taglia.

Il Sub 18 è interessato da alcune infiltrazioni di acque meteoriche molto ridotte rispetto al sub 7, di fatto però il terrazzo di copertura dell’Appartamento genera importanti infiltrazioni anche all’interno dell’appartamento sub.19, di cui è copertura, i costi per il ripristino del succielo interessato da infiltrazioni e del ripristino dell’intero terrazzo di copertura viene stimato dallo

scrivente, cautelativamente in questa fase in Euro 60.000,00.

Il Sub. 11 è posto auto scoperto ed è sostanzialmente in regola.

### **Riguardo la regolarità edilizia del LOTTO 3**

L'appartamento in questione il Sub.19 veniva utilizzato Da Sabato e Carlo Mottola (fratello dell'esecutato), come studio, quindi dando una destinazione di fatto all'immobile di Studio rispetto a Civile Abitazione, anche se tutti gli impianti risultano ancora presenti, la vera difformità risulta nella presenza di un bagno al posto di un ripostiglio. La superficie commerciale del sub.19 calcolata dallo scrivente in 80,80 mq. L'immobile si presenta in un grave stato di ammaloramento, dovuto alle infiltrazioni meteoriche provenienti dal terrazzo di copertura.

L'infiltrazione, oltre ad aver generato muffe, spore ed uno sfarinamento generale della tinteggiatura, ha provocato alcuni distacchi di intonaco, coinvolgendo anche i travetti con presumibile ossidazione dei ferri d'armatura.

I costi di ripristino all'interno dell'Appartamento vengono quantificati in questa fase cautelativamente in Euro 15 mila.

### **STIMA DEI CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA:**

Per la stima dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima.

Per la stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, della rifinitura interna, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione.

Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito da Quotazioni Metroquadro FIMAA - FIAIP, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

## Da "QUOTAZIONI METROQUADRO" - F.I.M.A.A. -FIAIP

**Listino Ufficiale: Giugno 2023** - Periodo rilevazione GEN/MAG 2023

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SALERNO

**Fascia/zona:** RIONI COLLINARI, VIA PANORAMICA PER GOVI

**Tipologia:** Abitazioni civili

**Valore Euro/mq:** Euro 2.200,00

## Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare Risultato

### interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SALERNO

**Fascia/zona:** Periferica/SALA ABBAGNANO - CASA MANZO - GIOVI BOTTIGLIERI

**Codice di zona:** D7

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo Euro/mq:** Euro 1.950,00

**Valore Medio Euro/mq:** Euro 2.375,00

**Valore Massimo Euro/mq:** Euro 2.800,00

## Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Di Zona, in base ai prezzi di Vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un Valore al Mq che va Euro 2.500,00 al mq ad Euro 3.500,00 al mq.

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio DI Quotazioni Metroquadro (VmQ), del Valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le Agenzie Immobiliari di zona (VmA) e delvalore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$V_v = (V_{mQ} + V_{mA} + V_{mO}) / 3 = (2.200,00 + 3.000,00 + 2.375,00) / 3 = \mathbf{2.525,00 \text{ Euro/mq}}$$

**Si determina quindi i seguenti Valori per i singoli Lotti:**

### **LOTTO 1**

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub. 7 Superficie Commerciale 272,2 mq

Stato conservativo: Normale

Valore al mq : 2.525,00 Euro al mq

Valore Appartamento Fg. 16 p.la 721 sub.7 = 272,2 MQ x 2.525,00 = 687.305,00

Valore a corpo Posto Auto Fg.16 p.la 721 sub 10 Valore: Euro 10.000,00

**VALORE DI MERCATO LOTTO 1: Euro 697.305,00**

### **LOTTO 2**

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub.18 Superficie commerciale 111,62

mq Stato conservativo: Normale

Valore al mq: 2.525,00 Euro al mq

Valore Appartamento Fg. 16 p.la 721 sub.18 = 111,62 MQ x 2.525,00 = 281.840,50

Valore a corpo Posto Auto Fg.16 p.la 721 sub 11 Valore: Euro 10.000,00

**VALORE DI MERCATO LOTTO 2: Euro 291.840,00**

### **LOTTO 3**

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub. 19 Superficie commerciale 80,80

mq Stato conservativo: Normale

Valore al mq : 2.525,00 Euro

Valore Appartamento Fg. 16 p.la 721 sub.18 = 80,80 MQ x 2.525,00 = 204.020,00

**VALORE DI MERCATO LOTTO 3: Euro 204.020,00**

**Per ottenere il prezzo Base D'asta**

Verranno Sottratte le Spese di ripristino e i costi per Sanare lo spostamento della scala rispetto alla Concessione in sanatoria, queste quantificate In Euro 15.000,00 in questa fase da dividere cautelativamente in parti uguali tra tutti i 3 Lotti.

Le Spese totali per il Lotto 1 risultano quindi essere quantificate in Euro 5.000,00 per la quota "scala" ed Euro 120.000,00 per il ripristino, per un totale di Euro 125.000,00, andrà poi sottratto

un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

Le spese totali per il Lotto 2 risultano essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 60.000,00 per il ripristino, per un totale di Euro 65.000,00 andrà poi sottratto un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

Le spese totali per il Lotto 3 risultano essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 15.000,00 per il ripristino, per un totale di Euro 20.000,00, andrà poi sottratto un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti.

#### **VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 697.305,00 – EURO 125.000,00 = EURO 577.305,00 – 5% =

EURO 548.439,75 ARROTONDATO:

**EURO 548.000,00**

#### **VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 291.840,00 – EURO 65.000 = EURO 226.840,00 - 5% =

EURO 215.498,00 ARROTONDATO:

**EURO 215.000,00**

#### **VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 204.020,00 – EURO 20.000,00 = EURO 184.020,00 – 5% =

EURO 174.819,00 ARROTONDATO:

**EURO 174.000**

**Qualora durante la procedura, gli immobili fossero ripristinati, non si dovrà tenere conto dei costi di ripristino, in questa eventualità i prezzi da utilizzare come base d'asta saranno i seguenti:**

#### **VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 697.305,00 – EURO 5.000,00 = EURO 692.305,00 – 5% =

EURO 657.689,75 ARROTONDATO:

**EURO 657.000,00**

**VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 291.840,00 - EURO 5.000 = EURO 286.840,00 - 5% =

EURO 272.498,00 ARROTONDATO:

**EURO 272.000,00**

**VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE A BASE D'ASTA**

EURO 204.020,00 - EURO 5.000,00 = EURO 199.020,00 - 5% =

EURO 189.069,00 ARROTONDATO:

**EURO 189.000,00**

Nel consegnare alla S. V. Ill. ma la presente Relazione Tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e, nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L' Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

**Elenco Allegati:**

1 Nomina

2 Verbale Operazioni Peritali

3 Allegato Fotografico



**TRIBUNALE DI SALERNO**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Verbale del 06.02.2024**

**RG 34/2018**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, presente per Banca Ifis, per delega degli avvocati Casamurata e Vandini, l'avv. Carmine Manzione il quale insiste per la vendita.

Presente l'avv. Carmen Iorio per delega dell'avv. Valerio Iorio per il fallimento Iacp Futura Srl.

Presente, altresì, l'avv. Marco Caggiano per l'esecutato.

Presente, ai fini della pratica forense il Dott. Roberto Sgroia.

Presente, il custode e delegato alla vendita dott. Antonio Morese il quale rappresenta la necessità di procedere al valore di stima degli immobili risalente all'anno 2018, stante anche la necessità di effettuare lavori di manutenzione e ripristino del solaio.

Il Giudice, dispone che il nominato Ctu, sotto il vincolo del prestato giuramento, proceda ad un aggiornamento del valore di stima dell'immobile nonchè alla individuazione dei lavori necessari da effettuarsi sullo stesso e alla quantificazione dei relativi costi, disponendo che il ctu depositi relazione integrativa nei 30 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente verbale e fissa l'udienza del 18.6.2024 ore 12.00 per il prosieguo.

Si comunichi a cura della cancelleria.

Salerno, 06.02.2024

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Francesca Sicilia

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE N° 34/2018**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA**  
**PARTI**

**Creditore: Curatela del Fallimento IACP FUTURA s.r.l 37-2012 Tribunale di Salerno**  
**Debitore: Mottola Sabato**

In data 8 Marzo 2024, alle ore 11.00, sono presenti, sui luoghi di questa procedura, oltre al CTU Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto e la propria collaboratrice Ing. Roberta Di Pietro:

- Dott. Antonio Morese, Custode
- Sig.ra Rosa Sansone
- Sig. Armando Mottola

Lo scrivente alla presenza delle parti, con l'ausilio della propria collaboratrice, ha effettuato il rilievo metrico e fotografico delle consistenze oggetto di questa procedura, Il CTU ha visto ed è presente nella cartata presente in tutti gli immobili, rilevando problemi strutturali sui solai di copertura, in particolare riguardo al sub. 7, si è rilevato la presenza di coperture impiliccorate ai danni dei solai, con obsteccchi di intonaco, che regolano la sicurezza degli occupanti.  
Il CTU ritiene debba essere eseguita, una immediata messa in sicurezza in tutti gli immobili oggetto di questa procedura.

Salerno 8/03/2023

Il CTU

V. Benvenuto



Il custode



Armando Mottola

Rosa Sansone

# **TRIBUNALE DI SALERNO**

R.G. 34 - 2018

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**ALLEGATO FOTOGRAFICO**

Il Tecnico

*Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto*



**FOTO 1 – SUB. 7 CUCINA**



**FOTO 2– SUB. 7 CUCINA**



**FOTO 3 – 4 – SUB. 7 CAMERA**



**FOTO 5 – SUB. 7 CAMERA**



**FOTO 6– SUB. 7 CAMERA DA LETTO**



**FOTO 7 – SUB. 7 PAVIMENTO CAMERA**



**FOTO 8 – SUB. 7 SUCCIELO TERRAZZO**



**FOTO 9 – SUB. 7 CORRIDOIO**



**FOTO 10 – SUB.7 CAMERA**



**FOTO 11 – SUB. 7**



**FOTO 12 – SUB.19**



**FOTO 13 – SUB. 19**



**FOTO 14 – SUB.19**



**FOTO 15 – SUB. 18**



**FOTO 16 – SUB.18**



**FOTO 17 – SUB. 18**



**FOTO 18 – SUB.7 TERRAZZO**



**FOTO 19 – SUB. 7 TERRAZZO**



**FOTO 20 – SUB.7 TERRAZZO**



**FOTO 21 – SUB. 7 TERRAZZO**



**FOTO 22 – SUB.18 TERRAZZO**



**FOTO 23 -24 – SUB. 10 E SUB 11**