

TRIBUNALE DI AVELLINO

- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

PROCEDURA ESECUTIVA

N°. 75/2019 R.G. Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice: dott.ssa Michela PALLADINO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Creditore Procedente : 

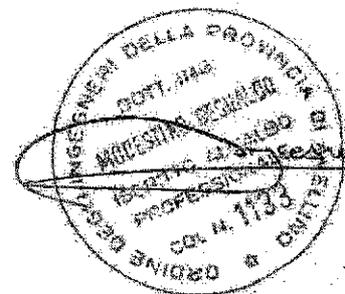
Debitore : 

RELAZIONE DI CONSULENZA

Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Modestino Gesualdo
INGEGNERE FORENSE

Albo CTU Tribunale AV n° 641

Ordine degli Ingegneri Provincia di Avellino n°1133





INDICE	Pag. 1
1 INCARICO	Pag.2
1.1 Provvedimento	"
1.2 Quesiti	" 2-6
1.1.2 elenco documentazione analizzata	pag. 6
1.1.3 Documenti provenienti dal fascicolo di causa	pag.6
1.1.4 cronistoria degli atti	Pag. 6-7
1.1.5 Breve descrizione del fatto	Pag. 7
1.1.6 cronistoria delle operazioni peritali	Pag. 7-
ANALISI E VALUTAZIONI IN RELAZIONE AI QUESITI POSTI	
1.2 Quesito lettera (A)	Pag. 7-13
1.3 " lettera (B)	Pag. 13-21
1.4 " lettera (D-E...L)	Pag. 21
1.4.1 stima terreno F.4 part. 750	pag 22
1.4.2 stima terreno F.4 part. 450	pag 22
1.4.3 stima box garage	pag 22
1.4.4 stima deposito lamiera	pag 23
1.4.5 stima zona terrazzata	pag. 23
1.4.6 stima deposito dispensa	pag.23
1.4.7 stima tettoia	pag.23
2.00) CONCLUSIONE	pag. 23-25

ALLEGATI:

mappa catastale- visure catastali- stralcio planimetrico 1/500- stralcio planimetrico 1/250- piante e prospetti opere abusive 1/100- certificato UTC di destinazione urbanistica- certificato UTC inerente a esecuzione opere abusive- certificato UTC di valutazione sanabilità opere abusive-



*certificato Alfo Calore - delibera di C.C per riferimento valutazione terreni- decreto dirigente R.C.
per riferimento valori agricoli- verbali sopralluoghi*

I INCARICO

I.1 Provvedimento

Con Ordinanza emessa in corso dell'udienza del 16/12/2019 il Giudice d.sa Michela Palladino, ha conferito al sottoscritto dott. Ing. Gesualdo Modestino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino al nr 1133 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale Ordinario di Avellino al nr 641, incarico di consulente tecnico nell'esecuzione immobiliare post legge 80 giudizio iscritto al ruolo generale n° 55/2019, richiesto da [REDACTED] in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t. [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio in [REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv. ti [REDACTED] - contro [REDACTED] [REDACTED] - terze proprietarie-, elettivamente domiciliata nel comune di [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] che le rappresenta e le difende.

I.2 QUESITI:

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:

- A - *Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- B - *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- C - *All'identificazione catastale dell'immobile, previa accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione*



del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

1.3. REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/84 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito, indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati; le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolite, altri oneri o pesi.
Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;



- G- Per la categoria "terreni" alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù.
- H- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c.
- I- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c, alleggi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.L.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del Digs. 311/06;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M- Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

1.4. PREDISPONGA altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse da collezionarsi alla fine della relazione:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei Beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni

pag. 4/...

Ing. Modestino Gesualdo Ingegnere Forense

PEC: postacertificata@pec.modestinigesimaldo.it



- ecc.) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè fino alla acquisizione dei suddetti elementi;**
 - **I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;**
 - **L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H — I — J — K — L della presente;**
 - **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) Eventuali difformità urbanistico-catastali: Difformità urbanistico-edilizie
Difformità Catastali

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1-5. DEPOSITI entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale ed inviare telematicamente la scheda di verifica della documentazione ipocatastale e/o relazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

1-6. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

1-7. SOSPENDE le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario



1-8. RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori uniti di titolo esecutivo.

1-9. FORMULI tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'anticipo al consulente in € 500,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore procedente.

L'esperto, autorizzato dal Giudice, scaricherà dal fascicolo telematico gli atti e i documenti già acquisiti telematicamente, ritirerà dal fascicolo cartaceo i seguenti documenti ove non presenti nel fascicolo informatico:

- Atto di Pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti/ Avviso ai comproprietari
- Certificato Notarile
- Certificato catastale attuale
- Certificato storico venienale
- Sottofascicolo Interventi

1.1.2 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

1.1.3 Documenti provenienti dal fascicolo di esecuzione.

Il fascicolo di esecuzione è costituito dalla documentazione di seguito indicata:

a) Produzione di parte creditrice -

in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t.

elettivamente domiciliata presso lo studio in alla via

rappresentata e difesa dagli :

- 1) atto di pignoramento ;
- 2) elenco creditori
- 3) nota di trascrizione del pignoramento;
- 4) istanza di vendita immobili;
- 5) certificato ipotecario speciale ;
- 6) visure storiche catastali

b) produzione della parte debitrice -

, elettivamente domiciliata nel comune di presso lo studio dell'avvocato

che le rappresenta e le difende.

- 1) Comparsa di costituzione e di risposta
- 2) certificato di residenza;
- 3) atto di compravendita;

1.1.4 CRONISTORIA DEI FATTI E DEGLI ATTI



1.1.5 Breve descrizione del fatto

Con provvedimento del 13 dicembre 2019 nella procedura esecutiva immobiliare recante R.G.E. n° 75/2019 promossa da [redacted], in persona del legale rappresentante p.t. contro le terze proprietarie [redacted] [redacted] avente per oggetto le seguenti entità immobiliari site nel comune di Sturno (Av) alla via Chiasco o Filette n°47 individuati in catasto terreno come segue:

- Foglio 5 p.lla 720, seminativo arborato, cl.3, Ha 0.09.98, R.D. € 2.32 e R.A. € 2.58,

- Foglio 5 p.lla 450, seminativo arborato, cl.3, Ha 0.07.50, R.D. € 1.75 R.A. € 1.94

intestatarî catastali : [redacted] - atto di donazione stipulato dal notaio Pesiri del 21/12/2011 rep. n° 33532 poi revocato dal Tribunale di Avellino con sentenza divenuta esecutiva n° 9/2017 pubblicata il 04/01/2017 -

1.1.6 cronistoria delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 07/02/2020 con l'accesso ai luoghi di causa, come da convocazione .

Erano presenti oltre al sottoscritto accompagnato da un mio collaboratore la custode giudiziaria avv. Anna Gesuele le terze proprietarie [redacted] assistite dall'avv. [redacted] del foro di Avellino . Nel corso del sopralluogo si è proceduto a visionare accuratamente i terreni oggetto di esecuzione e indicati al punto 3.1 delimitati per tre lati da altri terreni e da un lato dall'abitazione di [redacted]

Sono state acquisite tutte le notizie utili alla stima dei medesimi terreni (presenza di essenze arboree e loro consistenza, occupazione da parte di terzi, cessione di diritti edificatori, morfologia e natura del terreno ecc). Inoltre si procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico metrico di un box metallico, di un deposito , di una tettoia con spazio antistante sistemato a terrazzo e di una casetta del cane tutte ubicate sui terreni in questione.

Le parti dichiaravano che tutte queste costruzioni erano state realizzate abusivamente circa 20 anni fa.

Lo scrivente chiedeva alla parte debitrice se vi era una possibilità di accordo con la parte creditrice.

la parte credi le quali mi dichiaravano l'impossibilità di un accordo transattivo e mi invitavano a procedere nel mio mandato.

Ha seguito un successivo sopralluogo il 19/05 /2020 come da convocazione, al fine di completare le operazioni di rilievo e di reperire altre utili notizie per l'espletamento del mandato.

QUESITI

lettera A)



(Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale);

I terreni oggetto di esecuzione risultano siti nel comune di Sturno (Av) alla via Chiasco o Filette n°47 individuati in catasto terreno come segue (cfr visure catastali):

- Foglio 5 p.lla 720, seminativo arborato, cl 3, Ha 0.09.98, R.D. € 2.32 e R.A. € 2.58,

-Foglio 5 p.lla 450, seminativo arborato, cl.3, Ha 0.07.50, R.D. € 1,75 R.A. € 1.94.

Le due particelle così come evidenziato dallo stralcio del foglio di mappa risultano separate dalla particella 449 del Foglio 5 della larghezza costante di mt 4.00 ove sono state posizionate tubazioni di acqua potabile all'Alto Calore.

Come si può notare anche dalla documentazione fotografica (cfr foto n.1-2-3) tale particella non risulta delimitata da recinzioni e quindi consente la continuità alla due particelle n.720 e 450 del foglio 5 del comune di Sturno.

Tale particella è risulta attraversata da una tubazione adduttrice di acqua potabile del DN 300 che alimenta i comuni di Sturno, Flumeri ecc. - cfr certificato rilasciato dall'amm.re unico dell'Alto Calore inviati in data 20/10/2020 a seguito di richiesta dello scrivente in data 13/05/2020 successivamente sollecitata in data 09/10/2020 mediante PEC-.

Il signor [redacted] nel secondo sopralluogo avvenuto il giorno 19/05/2020 ha dichiarato che circa 20 anni fa ha ricevuto dall'Alto Calore una somma di lire 400.000 quale indennità per espropriazione del suolo relativo alla part.la 449 del F.5.



FOTO N°1



Non essendo stata completata la fase espropriativa nel suo complesso non sono state effettuate le volture catastali e quindi al momento vi sono 10 intestatari così come evidenziato nella allegata visura catastale.

Nella stima per la determinazione del valore venale ovviamente tale particella non viene presa in considerazione.

Allo stato attuale entrambe le particelle si presentano incolte con la presenza di sporadiche piante da frutta in N° nove piante da frutta così come indicato nella planimetria 1/500 di modeste dimensioni anch'esse in uno stato di scarso stato vegetativo e quindi quasi improduttive. -cfr foto nr 2-3



FOTO N° 2



foto -3

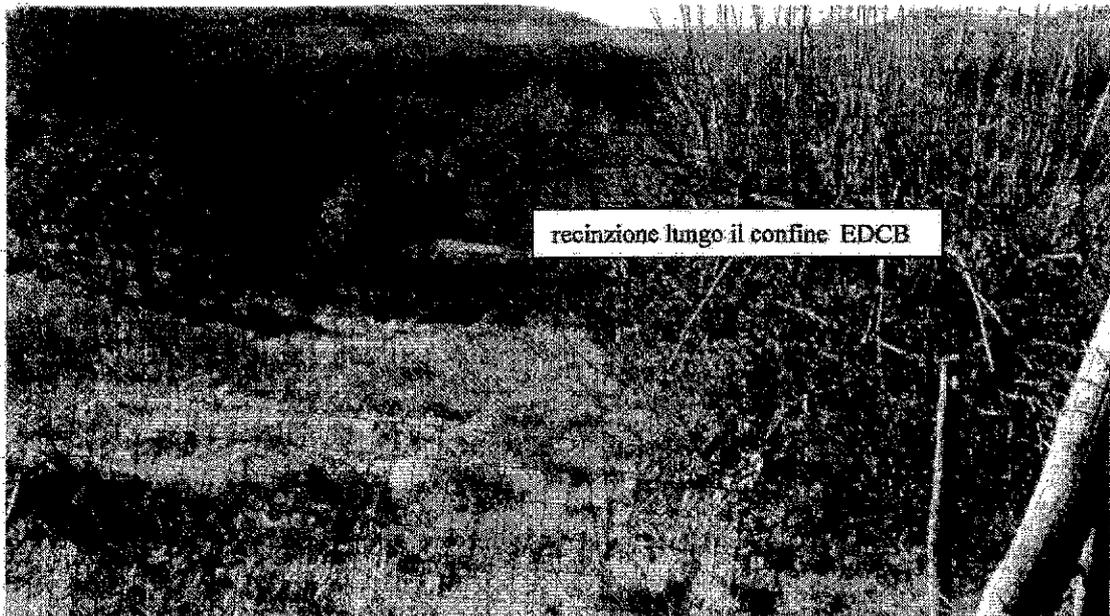


Le particelle di terreno risultano delimitate per tre lati da altri terreni e da un lato dall'abitazione di [REDACTED].

I confini -vedi planimetria 1/500 sono definiti come segue: lato AB costituito in rete metallica H1.20 con paletti in legno; lato BCDH zona invasa dai rovi ove si intravedono tracce di rete metallica e paletti in legno; zona HI non delimitate; zona EF a delimitazione parziale della stradina vi è una rete metallica e paletti in legno parzialmente divelta vedi foto nr 4-5



FOTO N° 4-5



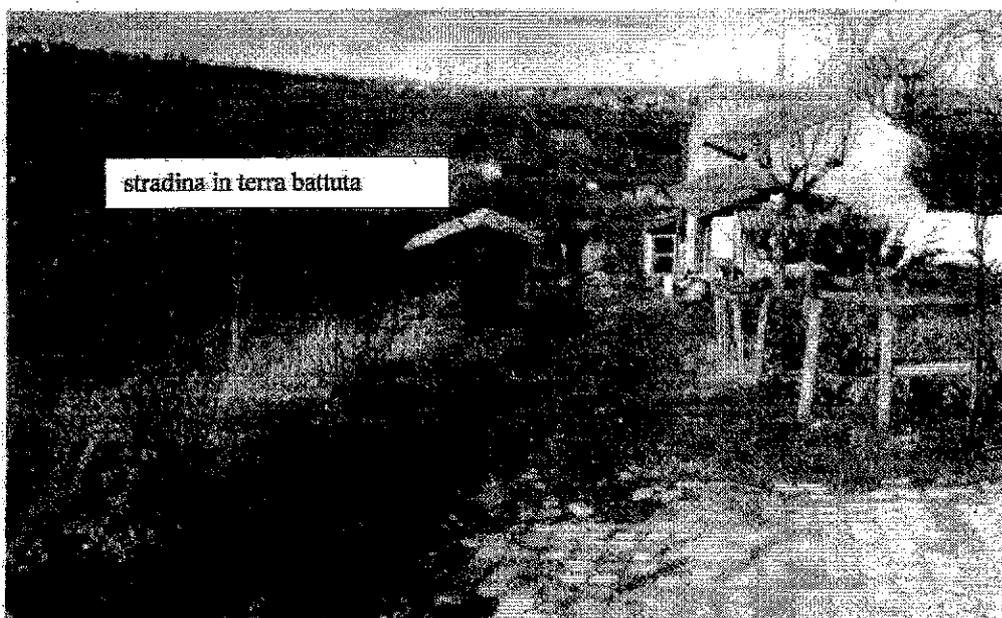
La natura del terreno è argillosa entrambe le particelle di terreno hanno un'inclinazione verso ovest del 15%.

L'accesso alle dette particelle avviene attraverso una stradina pavimentata nel primo tratto con betonelle ed è ubicata nel primo tratto sulla part.Ila 719.

Tale stradina continua poi nella medesima traiettoria rettilinea sulla particella 720 sulla part.Ila 449 e 450 ed è pavimentata in bedonelle e po in terra battuta, così come evidenziato nella planimetria 1/250 e 1/500 -cfr foto nr 6-7.



FOTO N°6-7



La superficie della stradina che occupa la part.lla 720 è di mq 101.10 costituita in pavimentazione in betonelle mentre il tratto di detta stradina in terra battuta che occupa in parte la part.lla 450 ha una superficie di mq 109.97 e in parte la part.lla 720 per mq 21.10.

La superficie totale della stradina è pari a mq 232.17.

Su tale stradina si esplica servitù di passaggio in virtù del rogito per Notar Franco Colarusso stipulato il 24/06/1985 trascritto il 20/07/1987 ai nn. 7723/6704 a favore di [REDACTED] dante causa alle terze persone esegutate [REDACTED] e [REDACTED] a piedi e con ogni mezzo a partire dalla part.lla 299 attraverso la corte antistante i rispettivi fabbricati (ora porzione della part.lla 719 graffiata con fabbricato) e proseguendo successivamente nella part.lla 720 e 450 per una larghezza di tre metri sino a raggiungere il terreno sottostante facente comunque parte della part.lla 299 (ora par.lla 452).

Pertanto sulle due part.lla 720 e 450 dei F.5 vi è servitù di passaggio a piedi e con automezzo per una superficie di mt 3.00 cfr planimetrie allegate in scal 1/250 e 1/500

I terreni non sono occupati da parte di terzi ad alcun titolo e non vi sono contratti di fitto, comodati ecc.-vedi certificato rilasciato dall'agenzia entrate richiesto dal Custode Giudiziario.-

Tali terreni non sono stati assoggettati a cessione di diritti edificatori ne risultano stati asserviti per l'esecuzione di volumetrie urbanistiche così come dichiarato dal signor [REDACTED] nel 2° sopralluogo

Essendo le due particelle catastali n° 720 e n° 450 di limitata estensione (la superficie totale è pari a mq $998+750=1748$, su cui considerare l'ingombro della superficie della stradina di mq



232,17) per evitare deprezzamenti è preferibile mantenere un unico lotto evitando quindi frazionamenti.

Su tali particelle sono state realizzate abusivamente circa 20 anni fa le seguenti opere:

1. garage;
2. piccolo deposito ripostiglio;
3. terrazzamento pavimentato;
4. un deposito-dispensa
5. una tettoia;

che saranno descritti dettagliatamente nel paragrafo successivo.

Tali opere non risultano accatastate come si può desumere dal visura relativa al foglio di mappa e quindi la mappa catastale

1.3 quesito lettera B)

(Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.)

Il PUC vigente, approvato con delibera di c.c. n 29 del 28/10/2016, classifica i terreni così come riportato nel certificato di destinazione urbanistico, richiesto dallo scrivente, e allegato alla presente da cui si desume:

- Foglio 5 part. 450 che l'intera superficie pari a mq 750 la destinazione urbanistica è: "agricola a tutela E.T. ;
- Foglio 5 part. 720 per mq 188 è classificato anch'essa agricola a tutela E.T. ;
- Foglio 5 part. 720 per mq 810 circa (dalla sua superficie di 998mq si detraggono mq 188 che risultano classificati agricola a tutela) risulta classificata zona B3 "riqualificazione nuclei peri urbani" per gli indici edilizi, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione risultano indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal responsabile del settore ing. [redacted] in data 12/02/2020.

Inoltre lo scrivente dallo studio della tavole tematiche del PUC vigente per l'esame dei vincoli esistenti sul terreno è emerso che su tale terreno non sussistono vincoli di natura paesistico-ambientale ai sensi del D Lgs n°42/04 art. 142 e 136 ne di natura idrogeologica ne archeologici (tali vincoli avrebbero impedito la sanatoria di volumetrie urbanistiche).

E' emerso che per una piccola fascia triangolare della superficie di mt 7.00x40.00/2 =140 mq risulta gravata da uso civico di categoria B -cfr stralcio TAV. Vincoli.

Tale zona interezza in prevalenza la zona B₃ di riqualificazione nuclei periurbani ed i fase di attuazione o si procede all'affrancazione oppure al pagamento di un canone annuo.

Di solito si opta per l'affrancazione dell'uso civico in considerazione del fatto che la relativa somma da pagare, determinata dal comune, ai sensi dell'art.1 comma 4 della

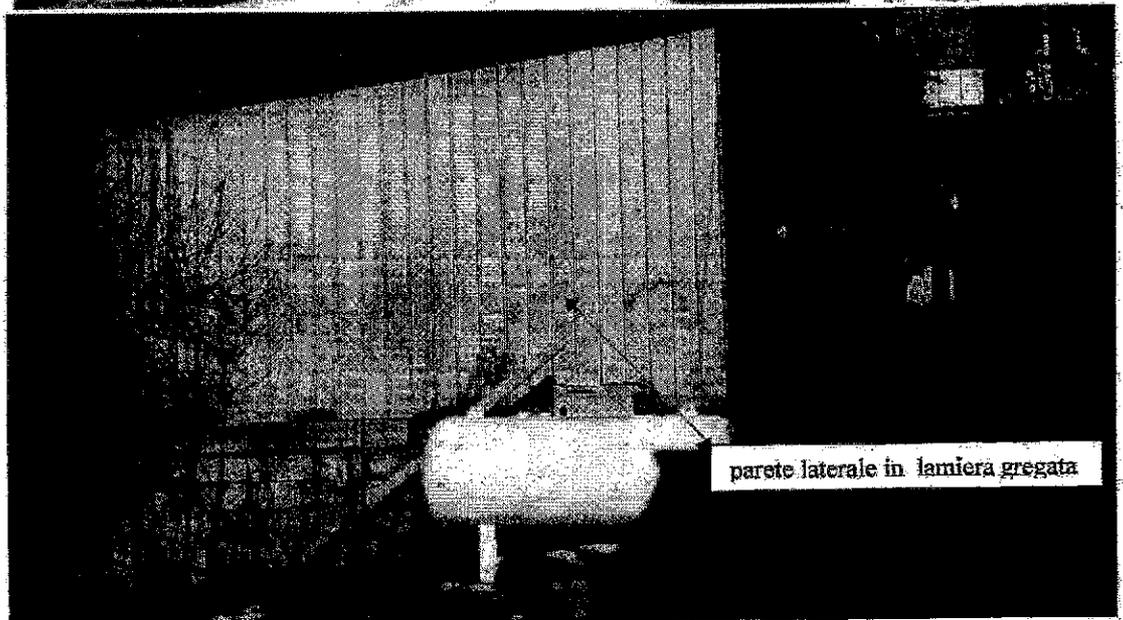


Legge 607/1966, pari a euro 1000,00 (mille/00) a cui si aggiungono circa euro 300,00, per spese di registrazione.

Sulla particella 720 del Foglio 5 così come riportato nel verbale risultano state edificate le seguenti costruzioni:

- 1) box garage di mq 32.50 costituito da struttura portante in metallo le cui pareti e copertura risultano in lamiera gregata metalliche di sp 8/100 - vedi pianta 1/100 e foto nr. Il lato di ingresso risulta privo di porta. Il garage risulta eseguito su di un terrapieno il cui muto di contenimento è costituito in blocchi vibro-compresi. La pavimentazione è costituita da un massetto in cemento. La tipologia costruttiva è di media qualità e non ha bisogno di lavori di consolidamento o adeguamento sismico cfr foto nr 8

FOTO N°8



parete laterale in lamiera gregata

FOTO N 9 (prospetto laterale)



- 2) piccolo deposito-ripostiglio di mq 15.07 ubicato posteriormente al box garage di mq 15.70 costituito da struttura portante in pali in legno e coperto da lamiere metalliche e con pareti in plastica di cui la più bassa con H = 2.50 mt. la lamiera è posizionata fino all'altezza di mt 2.10 ovvero gli ultimi 40 cm sono completamente privi di chiusura; su tale lato vi è anche una finestra 80x80 cm. La pavimentazione risulta in scaglie in marmo. Esso risulta accessibile mediante due ingressi laterali con porte. la tipologia costruttiva risulta di qualità scarsa - vedi foto nr 10 -11;

FOTO 10 (prospetto posteriore)



FOTO N°11





Esso è utilizzato per il deposito di piccole attrezzature necessarie alla coltivazione e per il sua finalità non necessita di lavori di consolidamento o adeguamento sismico vedi foto n 12

FOTO N°12



- 3) zona terrazzata di mq $50.35+7.35+13.59=71.29$ mq realizzata mediante un muro di contenimento costituito dai blocchi in cemento e risulta pavimentata con scaglie in marmo a cui si accede sia dalla strada di proprietà nonché dal terreno sottostante mediante una piccola scala -vedi pianta 1:100 e planimetria scala 1/250.-vedi foto n° 14. A confine con la strada di proprietà vi è una parete costituita alla base con blocchi di cemento e nella zona alta con lamiera con porta di accesso in doghe in legno- cfr prospetto A e foto nr 15 e foto nr 17

FOTO N°14





FOTO N°15 (entrata dalla stradina sulla zona terrazzata)



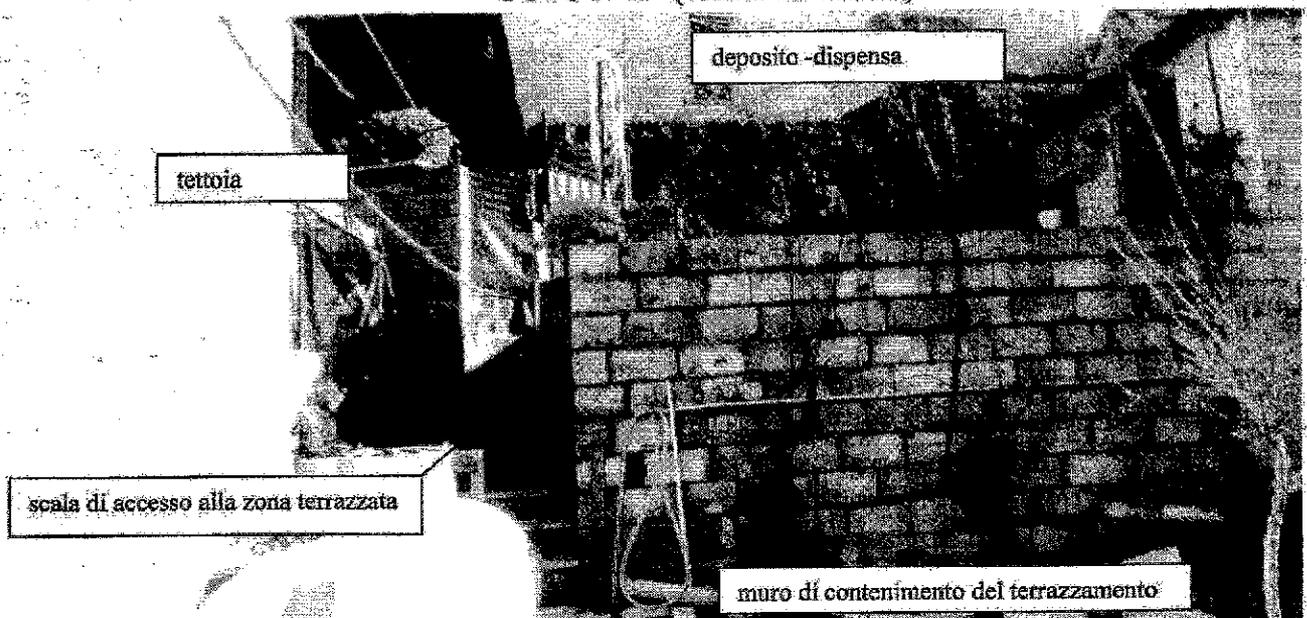
- 4) deposito dispensa di mq 7.35 ubicato sulla zona terrazzata di cui al punto precedente costituito da pareti in blocchi in cemento e copertura con travature in legno e lamiera tipo onduline catramate non necessita di lavori di adeguamento o consolidamento per il suo utilizzo cfr pianta 1:100 cfr foto n°16;

FOTO N 16 (vista dal terrazzo)





FOTO N°17 (veduta dal terreno)



5) tettoia di mq 50.35 ubicata sul terrazzamento di cui al punto 3) ed è costituita da struttura portante costituita in pilastri metallici su cui sono ancorati delle travi in legno a sostegno delle lamiere catramate che addirittura sin corrispondenza dell'entrata risultano deformate.

Sotto a questa tettoia vi è un ingresso secondario di accesso all'abitazione del signor [REDACTED] già oggetto di altra esecuzione immobiliare.

La pavimentazione è analoga a quella del terrazzamento ovvero in scaglie di marmo. La tipologia costruttiva risulta di bassa qualità -cfr foto nr 18-19



FOTO 18-



FOTO N°19



Tutte queste costruzioni risultano state realizzate abusivamente circa 20 anni fa, così come dichiarato dalle [redacted] nel corso del sopralluogo del 07/02/2020.

Si precisa infine che in tutte le costruzioni, indicate innanzi, non vi sono impianti idrici e quindi di smaltimento delle relative acque.

Al fine di accertare l'esattezza di tale dichiarazione lo scrivente ha richiesto, al responsabile del settore edilizia privata dell' ente comunale, se sulle particelle 450 e 720 del foglio 5 erano



state in passato richieste e rilasciate autorizzazioni edilizie per la realizzazione di opere o manufatti.

In data 10/03/2020 il responsabile ing. [REDACTED] ha rilasciato certificazione attestante che su dette particelle non sono stati mai rilasciate autorizzazione per la realizzazione di opere e manufatti. -cfr allegato-

Pertanto le opere indicate ed illustrate nei punti 1), 2),...5) risultano totalmente abusive.

Tutte le costruzioni indicate ovvero garage, deposito ripostiglio; zona terrazzata; deposito dispensa; tettoia **non risultano censite in catasto.**

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE :

Poiché le opere abusive indicate dal 1 al n° 5) sono state realizzate tutte negli anno 2000 (circa 20 anni fa) e quindi successive al 17/03/1985 trova applicazione la così detta "sanatoria ordinaria" ossia quella prevista dall'art.36 del T.U.E. (testo unico per l'edilizia D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e smi) che testualmente recita: " *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso a costruire,....., il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso a costruire 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.*

Quindi in sostanza, per ciascuna delle opere abusiva, occorre necessariamente valutare la cosiddetta "doppia conformità" che se risulta positiva diventa condizione necessaria ed essenziale per l'ottenimento della sanatoria ordinaria e quindi del rilascio del permesso a costruire in sanatoria definendo in tal senso le opere abusive "SANABILI".

Tali opere abusive possono essere legittimate urbanisticamente e quindi da ritenersi SANABILI poiché risultano conformi sia al programma di fabbricazione vigente al momento della sua realizzazione e sia al momento della presentazione dell'istanza in cui vigerà certamente l'attuale PUC le cui norme di attuazione risultano indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

A conferma di quanto esposto ed evidenziato, su richiesta dello scrivente, è stato rilasciato certificato a firma del responsabile del dirigente di A.T. del Comune di Sturno ing [REDACTED] in data 13/07/2020 che si allega alla presente.

E' importantissimo precisare che, per tali opere abusive "SANABILI", *l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.46 comma 5 del T.U.E. dovrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria, entro un anno dalla notifica del decreto dell'autorità giudiziaria* al fine di ottenere il relativo permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

La domanda in Sanatoria va corredata dalla relativa pratica composta da relazione tecnica e con i relativi grafici illustranti con precisione l'opera nonché inquadramenti territoriali, stralcio urbanistico con relative norme di attuazione e planimetrie catastali con conteggio delle superfici utili. Gli oneri concessori e il costo di costruzione da corrispondere al comune sono calcolati in misura doppia.

Gli oneri concessori e di urbanizzazione per tutte le opere innanzi indicate ammontano a euro 2000 che essendo in sanatoria vengono pagati in misura doppia quindi i costi totali da versare al comune ammontano a euro 4.000 (quattromila/00).



Inoltre per tali opere occorre effettuare il deposito strutturale in sanatoria presso l'ufficio del Genio Civile di Avellino effettuando i seguenti contributi (riferimento tabella calcolo contributi per istruttoria progetti approvata della Regione Campania:

- per il garage avente un volume vuoto per pieno di $5.00 \times 6.50 \times (2.60 + 3.00) / 2 = 91,00$ mc < 100 mc contributo di euro 100,00;
 - piccolo deposito ripostiglio potendosi ritenere un opera provvisoria non occorre considerarla ai fini di rilevanza strutturale ;
 - muri del terrazzamento pavimentato e muro per esecuzione garage- euro 100,00;
 - un deposito-dispensa mc $2.85 \times 3.010 \times 1.95 = 17.23$ < 100 mc contributo per istruttoria euro 100,00
 - una tettoia si considera il volume vuoto per pieno mq $50.35 \times (3.24 + 2.45) / 2 = 143.24$ mc < 1000 mc contributo euro 300,00;
- TOTALE CONTRIBUTO da pagare in misura doppia poiché in sanatoria è pari a: $(100 + 100 + 300) \times 2 = 1000$ euro

E' stato accertato l'esatta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con i riferimenti catastali e con lo stato dei luoghi rilevato sia in data 07/02/2020 nonché in 19/05/2020 precisando però che su tali terreni esistono delle costruzioni realizzate abusivamente e ben indicate nei punti 1(-2),.....5)

Da evidenziare, che le opere abusive essendo sanabili, possono essere censite all'agenzia del territorio con oneri a carico dell'aggiudicatario così come disposto dal giudice previa specifica richiesta da parte dello scrivente CTU mediante PEC del 10/06/2020 che alla presente si allegano)

1.4 quesiti dalla lettera D -E....L

(La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati,.....)

STIMA DEI BENI.

Per la stima dei beni oggetto di esecuzione si adotta il **metodo sintetico** con espresso riferimento al valore di mercato degli immobili.

Tale metodo di stima consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni da stimare nell'ipotesi di libero mercato e libera concorrenza praticato in recenti compravendite di terreni e beni analoghi per consistenza e destinazione.

Il tutto previo indagine presso agenzia immobiliari, imprenditori locali, presso l'ente comunale e infine presso l'agenzia del territorio.

Per quest'ultimi ovvero per l'ente comunale si allega alla presente la tabella riportante i valori dei terreni facente parte della delibera di consiglio comunale n 4 del 30/03/2017 emanata per dare alla cittadinanza dei riferimenti sui valori dei terreni in relazione alla loro destinazione urbanistica al fine di determinare le imposte comunali IMU TASI TARI

Tenendo altresì conto anche di quanto riportato nei parr. 1.2 e 1.3 si procede alla stima dei beni oggetto di esecuzione.



1.4.1 STIMA TERRENO FOGLIO 5 PART. 750 di mq 998;

Urbanisticamente, come indicato in precedenza, è classificata :

per mq 810 " zona B₃" il valore di riferimento è di 13.00 euro al mq (indicato nella tabella allegata alla delibera di C.C. nr 4/2017) a cui va applicato una riduzione del 20% dovuto sia per la presenza della servitù di passaggio riportata nella planimetria 1/250 e ben descritta nel par. 1.2, e sia per la forte crisi economica che ha penalizzato fortemente il mercato immobiliare.

Pertanto il più probabile di mercato o valore venale del terreno è pari a $13.00 \times 0.20 = 10.40$ euro/mq quindi il relativo valore è pari a:

$$\underline{V_{B3} = 810 \times 10.40 = 8.424,00 \text{ euro}}$$

per mq 188 è classificato zona ET agricola a tutela il cui valore i base ad una minuziosa ricerca di Mercato può assumersi pari a euro 2 euro/mq

Da tener anche presente che così come anche rilevato dal decreto dirigenziale Regione Campania n.48 del 03/03/2020 che, in riferimento alla zona agraria nr 6 ,cui appartiene il territorio comunale di Sturno Av; determina il valore fondiario medio per un terreno seminativo arborato in euro 1,45 mq -cfr tabella allegata- pertanto il valore è:

$$\underline{V_{ET} = 188 \times 2.00 = 376.00 \text{ euro}}$$

1.4.2 STIMA TERRENO FOGLIO 5 PART. 450

Urbanisticamente risulta classificata zona ET agricola a tutela il suo valore è:

$$\underline{V_{ET} = 750 \times 2 = 1.500,00 \text{ euro}}$$

1.4.3 STIMA BOX GARAGE

Così come già riportato al punti 1) del cap. 1.3 relativo al quesito lettera b) la sua superficie è di mq 32.50 per la sua tipologia costruttiva il suo valore venale, comprensivo anche del muretto in blocchi di cemento realizzato per realizzare il ripianamento del piano di campagna, è pari a:

$$\underline{V_{garage} = 32.50 \times 150 \text{ euro a mq} = 4875,00 \text{ euro.}}$$



1.4.4 STIMA DEPOSITO LAMIERE

Così come ampiamente illustrato nel cap. 1.3 al punto 2) tale costruzione per le sue finalità e per la sua tipologia costruttiva del tutto "provvisoria" è pari a:

$$V_{\text{dep. ripost.}} = 15.07 \times 100,00 \text{ €/mq} = 1507,00 \text{ euro}$$

1.4.5 STIMA ZONA TERRAZZATA

Tale area così come riportato nel punto 3 del cap. 1.3 ha una superficie di 71.39 mq ed in relazione alle sue caratteristiche costruttive ha un valore pari a:

$$V_{\text{zona terrazzata}} = 71.39 \times 60,00 \text{ €/mq} = 4.283,40 \text{ euro}$$

1.4.6 STIMA DEPOSITO DISPENSA

Tale piccola costruzione di mq 7.35 già descritta nel cap. 1.3 al punto 4 per la sua tipologia costruttiva ha un valore venale pari a:

$$V_{\text{dep. dispensa}} = 7.35 \times 100 \text{ €/mq} = 735,00 \text{ euro}$$

1.4.7 STIMA TETTOIA

La tettoia così come ampiamente descritto nel già citato par. 1.3 al punto 5) ha una superficie di mq 50,35 che per le sue caratteristiche costruttive il suo valore venale è pari a:

$$V_{\text{tettoia}} = 50.35 \times 60 \text{ €/mq} = 3.021,00 \text{ euro}$$

2.00 CONCLUSIONI

Il sottoscritto avendo acquisito, attraverso i sopralluoghi effettuati, una precisa conoscenza dello stato dei luoghi, ritiene

Il valore complessivo dei cespiti stimati ammonta a:

$$V_{\text{complessivo}} = 24.721,40 \text{ euro (ventiquattromilasettecentoventuno/40)}$$



da cui detrarre i costi di seguito indicati:

- euro **4.000** per gli oneri concessori + costo costruzione da corrispondere al Comune;
- euro **1.000** quale contributo al Genio Civile per istruttoria pratica strutturale;
- euro **1.300** per affrancazione uso civico;
- euro **2.300** spese e oneri professionali per accatastamento opere da sanare (garage; deposito ripostiglio; terrazzamento pavimentato; deposito-dispensa;tettoia)
pertanto il valore venale o di comune commercio risulta:

V totale= 24.721,40-8.600= 16.121,40 euro (sedicimilcentoventuno/40)

Che rappresenta il valore venale dei beni oggetto di esecuzione ovvero dei terreni siti al Comune di Sturno (Av) individuati catastalmente con le particelle n.720 en. 450 del foglio 5 sulle quali risultano eseguite in assenza del titolo abilitativo un garage; deposito ripostiglio; terrazzamento pavimentato; deposito-dispensa; tettoia e che possono essere sanate urbanisticamente e adeguate alle norme vigenti in materia sismica come innanzi precisato Merccogliano

firmato

il consulente tecnico

dott. ing. Modestino Gesualdo

