



**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. ^{ssa} Francesca SICILIA**

**“RIVALUTAZIONE IMMOBILIARE AD INTEGRAZIONE
della RELAZIONE di STIMA del 29/10/2022”**

Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’Esecuzione Immobiliare:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°169/2021

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Firmato Digitalmente

arch. Massimo DI VICE



INCARICO

All'Udienza dell'11/07/2023, il sottoscritto **arch. Massimo DI VICE**, (codice fiscale: DVC MSM 60A01 A717Q) iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°1846, con studio tecnico in Battipaglia (Sa) alla via Paolo Baratta n° 85/c, nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) in data 14/01/2022, fu invitato, ad INTEGRARE LA RELAZIONE DI STIMA, depositata in data 29/10/2022, considerando il VALORE D'USO dell'ABITAZIONE con annesso SOTTOTETTO di pertinenza, realizzati ABUSIVAMENTE, dal PROPRIETARIO sig. OMISSIS, senza richiedere nessun Titolo Abilitativo al Comune di Olevano Sul Tusciano e altresì di quantificare l'indennità di LOCAZIONE delle stesso, attualmente, abitato dalla sig.ra OMISSIS, nata a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS, e ivi residente alla via OMISSIS **DIVORZIATA** dal sig. OMISSIS, come si evince dal Certificato Contestuale di Stato Civile e Stato Di Famiglia in data 03/08/2020, rilasciato dal Sindaco del Comune di Milano in data 05/03/2022 (*cf. allegato 13 della Stima depositata il 29/10/2022*).

PREMESSA

Per maggiore, chiarezza si riporta un riepilogo della Relazione Di Stima, depositata in data 29/10/2022 dell'Abitazione con annesso Sottotetto di pertinenza, riportata al N.C.E.U. (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) al Foglio n°9 - Particella n°1104 - Subalterno 5 - Categoria A/3 (*abitazione di tipo economico*), - Classe 1- Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale 194 mq - Rendita € 402,84, essa è parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, denominato Fabbricato "OMISSIS", edificato negli anni 1970 il PIANO TERRA e il PRIMO PIANO in zona E "Agricola", del vigente P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*) in Località Salitto, edificato su una curva di livello pianeggiante di terreno irregolare, sottoposta altimetricamente alla Strada Provinciale S.P. 29b ed è accessibile da una strada in declivio di larghezza modesta che smonta sul piazzale condominiale, denominata via OMISSIS (*cf. allegato 3 della Stima depositata il 29/10/2022*).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cemento gettati in opera, con sovrastante copertura di legno a due falde, si configura un piazzale condominiale con intorno ad una serie di corpi edificati con differente forma, in pessimo stato di conservazione (*cf. allegato 3 della Stima depositata il 29/10/2022*).

PRENDENDO ATTO



che, L'ABITAZIONE è ubicata al PIANO SECONDO

**PANTA DELLO STATO DI FATTO DELL'ABITAZIONE
PIANO SECONDO**

S. IR. II. = (Ingresso 8,77 mq + Corridoio 10,15 mq + Disimpegno 1,55 mq + Cucina 27,02 mq + Camera (1) 15,45 mq + Camera (2) + 13,10 mq + Camera (3) 17,18 mq + Bagno 8,08 mq + Ripostiglio 3,90 mq) = **103,70 mq**

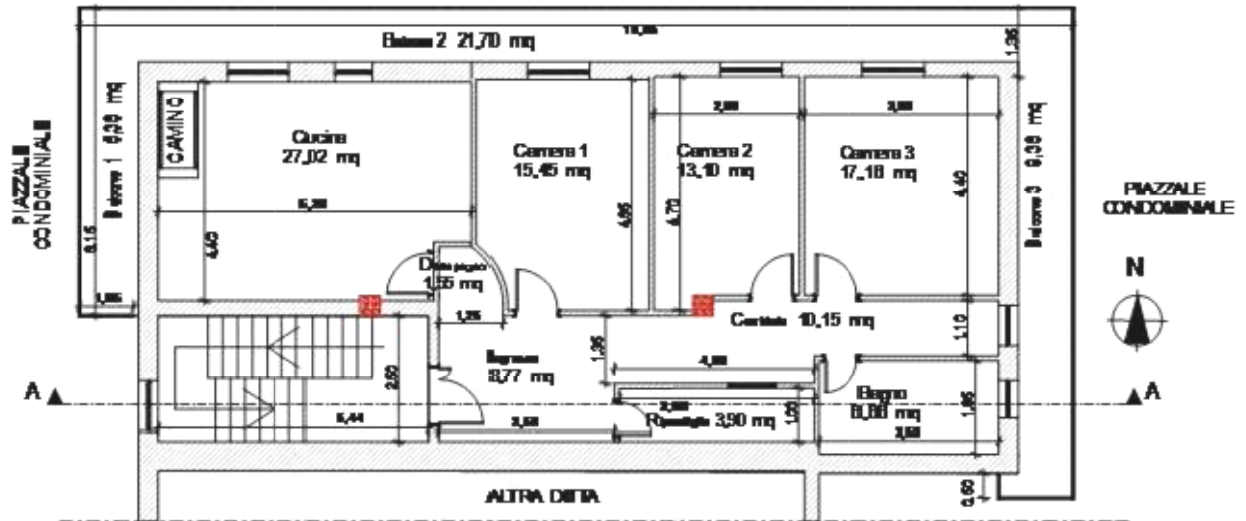
S. IR. II. = (Ingresso 10,40 mq + Corridoio 11,44 mq + Disimpegno 1,88 mq + Cucina 32,97 mq + Camera (1) 17,37 mq + Camera (2) + 14,01 mq + Camera (3) 20,04 mq + Bagno 8,51 mq + Ripostiglio 5,32 mq) = **123,92 mq**

S. IR. II. = (Scala 13,80 mq + Sciolletta 18,94 mq + Balcone (1) 5,38 mq + Balcone (2) 21,70 mq + Balcone (3) 9,28 mq) = **103,58 mq**

Altezza interna netta = 3,05 m

Catasto Urbanico: Foglio 9 - Particella 1104 - Sub. 5 scala 1:100

PIAZZALE CONDOMINIALE



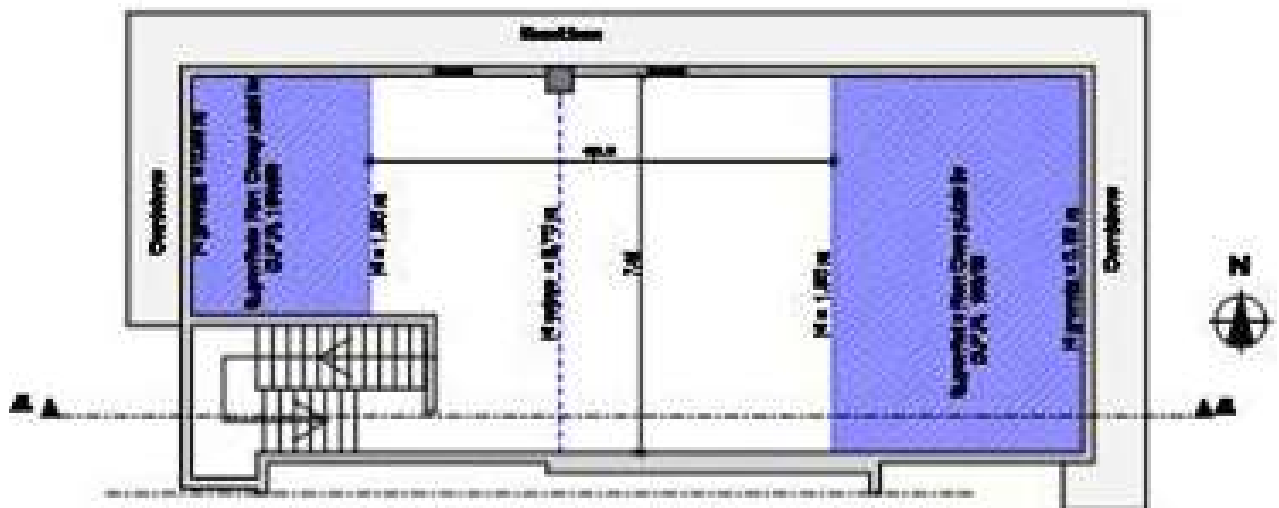
e il SOTTOTETTO di pertinenza al PIANOTERZO

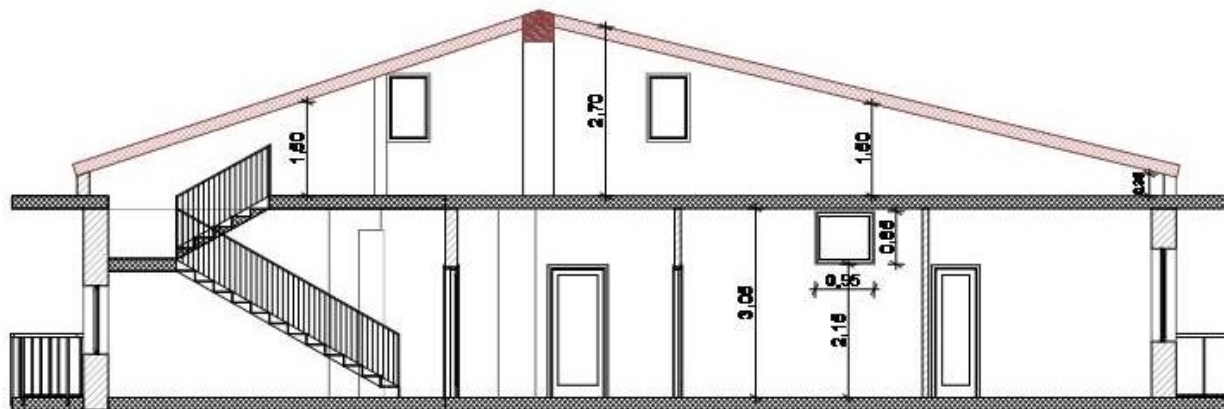
PIANTA DELLO STATO DI FATTO DEL SOTTOTETTO

Altezza netta = 1,70 m

Altezza interna netta = 1,70 m

Catasto Urbanico: Foglio 9 - Particella 1104 - Sub. 5 scala 1:100



**SEZIONE DI PROGETTO A-A** **scala 1:100****Piano Primo**

sono, stati realizzati dal sig. OMISSIS (c.f. : OMISSIS), nato a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS e ivi residente alla via OMISSIS, in qualità di PROPRIETARIO dell'area edificabile di circa 142 mq, *donatagli dal De Cuius OMISSIS, con Atto Di Donazione, a rogito del Notaio dott. OMISSIS del 11/07/1979, Repertorio n° OMISSIS e Raccolta n° OMISSIS, registrato all'Agenzia Delle Entrate di Eboli in data 20/07/1979 al n° OMISSIS del volume n° OMISSIS e trascritto alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Salerno in data 23/07/19879 al n° OMISSIS del Registro (cfr. allegato 8 della Stima depositata il 29/10/2022)*, in virtù della Concessione Edilizia protocollo n° OMISSIS del 12/10/1979 come si evince nella Relazione Descrittiva, allegata all'Istanza di Condono Edilizio, presentata ai sensi della Legge 47/85, al Comune di Olevano Sul Tusciano in data 31/12/1986, protocollo n° OMISSIS con Riferimento Registro n° OMISSIS dal sig. OMISSIS.

CONSIDERANDO

la Relazione Di Stima, depositata in data 29/10/2022, il VALORE DI MERCATO di € 84.517,00 (*€ottantaquattromilacinquecentodiciasette/zerocentesimi*) e scaturito, da una frase, del Tecnico Incaricato alla presentazione dell'Istanza di Condono Edilizio, in cui **dichiara** nella RELAZIONE DESCRITTIVA, che l'Abitazione ubicata al Piano Secondo e stata edificata con Concessione Edilizia, protocollo n° OMISSIS del 12/10/1979.

Nell'Udienza dell'11/07/2023 lo scrivente C.T.U. fu invitato, dal G.E. **dott.ssa Francesca SICILIA**, di eseguire un ulteriore, ricerca, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Sul



Tuscano, e allo stato odierno, sono in grado di affermare, che la dichiarazione resa dal Tecnico Incaricato, nella Relazione Descrittiva delle Opere Abusive, dove l’Abitazione al Piano Secondo era stata edificata con Concessione Edilizia protocollo n° OMISSIS del 12/10/1979, **non trova nessun riscontro** nei Registri Delle Concessioni Edilizie, rilasciate nell’anno 1979, né a nome del sig. OMISSIS e né con il protocollo n° OMISSIS, esiste solo a nome del sig. OMISSIS la Richiesta di Condono Edilizio, presentata in data 31/12/1986, protocollo n° OMISSIS con Riferimento Registro n° OMISSIS, che è stata RIGETTATA, dato che il sig. OMISSIS non ottemperò alla Richiesta D’INTEGRAZIONE del Condono Edilizio, entro il termine perentorio del 30 Settembre 2006, inviatagli nel mese di Novembre 2005 (*il giorno non è leggibile*) con Protocollo n° OMISSIS (*cfr. allegato 11 della Stima depositata il 29/10/2022*) dall’Ufficio Tecnico Comunale di Olevano Sul Tusciano.

Alla luce, di quanto sopra detto i beni oggetti della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati, realizzati senza richiedere NUSSUN TITOLO ABILITATIVO e NON SONO STATI SANATI e NON SONO SANABILI, in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5° del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 n°47.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. verificato, che gli immobili in oggetto sono completamente ABUSIVI e NON SANABILI, il loro Valore Di Mercato, sarà definito dal loro “Valore D’uso”,

VALORE D’USO

dell’Abitazione con sovrastante Sottotetto di pertinenza, realizzati ABUSIVAMENTE e NON SANABILI, “le nullità” di cui al comma 2 dell’articolo 40 della Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e l’articolo 46 del D.P.R. 380/2001, non si estendono ai trasferimenti derivanti da Procedure Esecutive Immobiliari, che possono essere ugualmente venduti in Sede Esecutiva, sicuramente con un Valore di Mercato Inferiore di come calcolato nella Relazione Di Stima, depositata in data 29/10/2022, purché, sia DICHIARATO nel BANDO DI VENDITA che sono ABUSIVI, in caso contrario, è un’alienazione ALIUD PRO ALIO, rispetto alla quale non opera l’esclusione della Garanzia per i “VIZI DELLA COSA” ai sensi del comma 2, articolo 2922 del Codice Civile (*vedi, Sentenza di Cassazione n°11018 del 1994*).

PRENDENDO ATTO

che, il Legislatore abbia, provveduto con il Decreto Semplificazioni D.L. n°76 del 16/07/2020, convertito in Legge n°120 del 11/09/2020 a modificare la procedura, affidando l’Esecuzione dell’Ordinanza Di Demolizione al Prefetto, in caso di inerzia del Comune, i tempi sono ancora lunghi [*vedi banca-dati della Regione Campania, denominata “CON.AB.ED.”*]



(CONtrasto ABusivismo EDilizio) e Legambiente].

Poiché, l'Abitazione della seguente Esecuzione Immobiliare con sovrastante Sottotetto di pertinenza non è ancora gravata da un DECRETO DI DEMOLIZIONE ai sensi dell'articolo 31, comma 9 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, che viene, emesso dal Dirigente del Ufficio Tecnico Comunale, si presume che la sua emissione non può essere dall'oggi al domani, pertanto ha un proprio commercio "praeter legem" con un apprezzabile "Valore D'Uso" di circa un ventennio.

Quindi, per determinare il Valore D'uso dei beni pignorati, si utilizzerà la stima analitica del valore dell'immobile che si ottiene mediante la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi vent'anni.

La formula per calcolare il Valore D'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata e la seguente:

$$A_f = \frac{a(q^n - 1)}{r}$$

dove:

- A_f = valore finale del bene;
- a = reddito netto annuo;
- q = montante unitario;
- n = annualità;
- r = saggio di capitalizzazione.

abbiamo:

a = valore locativo annuo netto e pari a € 2.400,00 come stabilito nel quesito n° 9 della, Relazione Di Stima, depositata in data 29/10/2022;

n = annualità, presa in esame di venti anni;

q = montante unitario, viene comunicato dall'ISTAT ogni anno ai sensi dell'articolo 1, comma 9, della Legge n°335 del 08/08/1995.

Il tasso medio annuo composto di variazione del prodotto interno lordo nominale, nei cinque anni precedenti il 2023, risulta pari a 0,023082 e, pertanto, il coefficiente di rivalutazione è pari a 1,023082;

r = saggio di capitalizzazione si può ricavare, mediante la Banca Dati Delle Quotazioni, Immobiliari (OMI) fornita dall'Agenzia Delle Entrate del Comune di Olevano Sul Tusciano, come da tabella:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO - Comune: OLEVANO SUL TUSCIANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: VALLE-CASTAGNETO-BUSOLINO-PORTA-SALITTO-CROCE-CAPO CASALE

Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	860	L	1,8	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	740	L	1,4	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	335	425	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	370	510	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1100	L	2	2,9	L

Utilizzando sia il valore di mercato che il valore di locazione al metro quadrato, riportati nella tabella, possiamo calcolarci il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto.

Avremo, dalla Tabella OMI, il **r= saggio di capitalizzazione:**

I. valore minimo = $(1,8 \times 12) / 670 = 3,22 \%$;

II. valore massimo = $(2,3 \times 12) / 860 = 3,21 \%$.

$$r = (3,22 \% + 3,21 \%) / 2 = 3,22 \% = \mathbf{0,032}$$

Ritornando alla Formula del Valore Finale del bene, avremo: $A_f = \frac{a(q^n - 1)}{r}$

$$A_f = \frac{\text{€ } 2.400,00 (1,02^{20} - 1)}{0,032} = \frac{\text{€ } 2.400,00 \times 0,515}{0,032} = \frac{\text{€ } 1.236,00}{0,032} = \mathbf{\text{€ } 39.552,00}$$

Avremo, che il VALORE D'USO è pari a € 39.552,00.

Tenendo conto dell'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi, è determinato del 15%,

$$C.R. = \text{€ } 39.552,00 \times 15\% = \text{€ } 5.932,80$$

Avremo, il VALORE D'USO dell'Abitazione con annesso Sottotetto di pertinenza è pari:

$$\text{Valore d'Uso} = \text{€ } 39.552,00 - \text{€ } 5.932,80 = \text{€ } 33.619,20$$

(arrotondo per il calcolo di stima a € 33.619,00)

**Valore D'uso dell'Abitazione con annesso Sottotetto di pertinenza è pari a:****€ 33.619,00****(€ trentatremilaseicentodicianove/zerocentesimi).****CANONE DI LOCAZIONE**

L'abitazione è utilizzata ed abitata dalla sig.ra OMISSIS ex moglie del sig. OMISSIS (*cf. allegato 13 della Stima depositata il 29/10/2022*) come si evince dal certificato Contestuale di Residenza e stato Di famiglia, (*cf. allegato 12 della Stima depositata il 29/10/2022*) e dalle foto (*cf. allegato 3 della Stima depositata il 29/10/2022*).

Per la determinazione del Canone Di Locazione, si considera il valore locativo di mercato, così, come determinato al quesito n° 9 nella Relazione Di Stima, depositata in data 29/10/2022, pari a una rendita mensile lorda di € 200,00 (€ duecento/zerocentesimi).

RIEPILOGO

Alla luce di quanto esposto, l'Abitazione con annesso Sottotetto di pertinenza di Superficie Totale Residenziale Lorda

Totale S.R.L.= S.R.L + S.N.R. = 123,12 mq + 28,70 mq = 151,82 mq

riportata al Catasto Urbano del Comune di Olevano Sul Tusciano, al Foglio 9 – Particella 1104 – Subalterno 5 – categoria A/3 (abitazione di tipo popolare) – classe 1 – consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale 194 mq – Rendita € 402,84,

risultano essere completamente ABUSIVI e NON SANABILI

in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e 40, comma 6° della legge 28/02/1985, n°47.

Nel caso specifico, abbiamo gli immobili completamente abusivi e non sanabili, “le nullità” di cui al comma 2 dell'articolo 40 Legge n°47 del 28/02/1985 non si estendono ai trasferimenti derivati da procedure Esecutive Immobiliari come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001.

L'ABITAZIONE CON ANNESSO SOTTOTETTO DI PERTINENZA DI SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA 151,82 MQ PUÒ ESSERE VENDUTA IN SEDE ESECUTIVA, PURCHÉ, SIA DICHIARATO NEL BANDO DI VENDITA CHE SONO ABUSIVI.



(in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di ALIUD PRO ALIO, rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922, comma 2 del codice Civile).

Inoltre, si evidenzia che Il Valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come " Valore d'Uso".

VALORE D'USO DELL'ABITAZIONE CON SORASTANTE SOTTOTETTO DI PERTINENZA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA del Sig. OMISSIS (c.f. : OMISSIS), nato a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS e ivi residente alla via OMISSIS, equivale a:

€ 33.619,00

(€ trentatremilaseicentodicianove/zerocentesimi).

La relazione viene presentata anche in formato digitale trasferito su supporto informatico nei formati Word per Windows Microsoft e .pdf. per Adobe Acrobat.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato affidatomi e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Battipaglia, lì 01Febbraio 2024

Il C.T.U.
Firmato Digitalmente
arch. Massimo DI VICE