

15 dicembre 2023

TRIBUNALE DI SALERNO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ill/mo G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

OGGETTO: Esecuzione immobiliare di immobile sito nel comune di Salerno, via Tasso n.12 e n.14 di proprietà del sig. [REDACTED].

Procedura esecutiva [REDACTED]

[REDACTED] (creditore)

contro

[REDACTED] (debitore)



Ambito territoriale:
Comune di Salerno

RELAZIONE TECNICA AI FINI PUBBLICISTICI

C.T.U.
dott. ing. Emilio Sarno



-PREMESSA

Lo scrivente, ing. Emilio Sarno, regolarmente iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con n.2421, all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici, nonché all'albo della Procura e all'albo della Procura Generale presso la Corte di Appello di Salerno riferisce, con la presente consulenza tecnica, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'incarico conferitogli dalla S.V. Ill/ma in data 10.05.2023.

Nello stesso giorno il Giudice dell'esecuzione, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c e letti gli artt. 567 e 569 cpc disponeva che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento e dell'allegato conferimento di incarico al nominato esperto stimatore.

L'esperto per la stima ai sensi e per gli effetti dell'art. 161 disp. Att. Cod. proc. Civ. accettava l'incarico, chiede ed ottenne:

- Termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con decreto/ordinanza del 10.05.2023, al **16.01.2024**, per il deposito della relazione;
- Autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso del mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in un luogo oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagine tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità. L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora,



ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territoriale competente e ad avvalersi di un artigiano per accedere, agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio. Non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni inizieranno contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti. L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il G.E. affidava all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali allegate al presente conferimento:

QUESITO N.1

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Prima di entrare nel merito di quanto richiesto, è opportuno riportare l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 14.10.2022, depositato in Corte di Appello di Salerno in data 28.10.2022 e notificato al debitore [REDACTED] con racc.ta a/r del 09.12.2022 (**V. all.to n.1**). Da tale atto si evince che il bene oggetto della seguente procedura esecutiva è:

Bene intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

- *Immobile sito in Salerno alla via Tasso n.12, censito al NCEU al foglio n.64, [REDACTED]*



██████████ cat. C/1, cons catas. 77mq, sup.cat 85mq, nonché ogni adiacenza, pertinenza, accessione;

- Immobile sito in Salerno alla via Tasso n.14, censito al NCEU al foglio n.64 ██████████
██████████, cons catas. 75mq, sup.cat 88mq, nonché ogni adiacenza, pertinenza, accessione.

Dopo tale breve premessa, entrando nel merito al quesito, si ha che, con riferimento alla documentazione necessaria di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c, il creditore deve allegare tutti gli atti necessari alla descrizione del bene ipotecato ed oggetto di pignoramento o sostituirli con un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All'uopo, agli atti c'è la **Il Certificato Notarile**, a firma del dott. ██████████ Notaio in Perugia (**V. all.to n.2**), nonché la visura Ipotecaria del 16.06.2023 (**V. all.to n.3**), da cui si evince che in data 27.03.2006, con Atto pubblico del dott. Califano Paolo, Notaio in Salerno, con rep. 13568/4482, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 14.04.2006 al n.12796 di formalità. **Favore:** ██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà; ██████████ per diritti di 1/2 di piena proprietà. **Contro** ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Lo stesso Certificato Notarile da riporta che con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. ██████████, notaio in Salerno, del 25.06.2004 rep. 9159/2817, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 26.07.2004 al n. 24726 di formalità. **Favore:** Granata Matteo nato a Salerno il 05.08.1958 per i diritti di 1/1 di piena



proprietà; **Contro** [REDACTED] per diritti di
1/1 di piena proprietà.

Prima dell'ultimo ventennio, l'immobile era già di proprietà della parte venditrice,
De Benigno Lucia, con Atto pubblico a firma del [REDACTED] del 03.10.1984 e
trascritto presso l'Agenzia del territorio di Salerno il 18.10.1984 al n.21748.

All'uopo il dott. [REDACTED] Notaio in Perugia, dichiara che gli immobili
oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Granata Matteo nato a Salerno
il 05.08.1958 per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 11.01.2023 sono
liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni di qualsiasi specie e natura, nonché da
iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezioni
delle seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziaria n.4668 del 28.09.2022 favore:** [REDACTED]
[REDACTED] e **contro** [REDACTED]

per euro 140.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da sentenza di
condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Salerno, in data 02.02.2017 rep. 4943.

- **Ipoteca giudiziaria n.4669 del 28.09.2022 favore:** [REDACTED]
[REDACTED]; **contro** [REDACTED], per euro

140.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da sentenza di condanna,
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Salerno, in data 02.02.2017 rep. 4943.

- **Ipoteca della riscossione n.5492 del 23.11.2022 favore:** [REDACTED] società
Entrate e Tributi con sede in Pescara e **contro** [REDACTED] nato a Salerno il
05.08.1958, per euro 68.236,96 di cui euro 34.118,48 per capitale; Pubblico
Ufficiale, Comune di Olevano Sul Tusciano in data 17.11.2022 rep. 109344.



- Pignoramento immobiliare n.521 del 05.01.2023 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; contro [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Salerno, in data 09.12.2022 rep. 7999.

Pertanto, con riferimento al quesito n.1, la documentazione di cui all'art.567 del c.p.c. è completa, in quanto nel Certificato Ipotecario Speciale, dell'Agenzia del Territorio di Salerno, sono elencati sia i soggetti a favore e sia i soggetti contro; nonché è riportato l'estratto del catasto e delle mappe censuarie al fine di identificare il bene da vendere.

QUESITO N.2

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

QUESITO N.3

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postogli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.

Poiché la documentazione è completa e la storia dell'immobile pignorato nell'ultimo ventennio è stata già descritta nel precedente quesito n.1, si passa a rispondere, a quanto richiesto, nei successivi quesiti dal n.4 al n.12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

QUESITO N.4

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:



QUESITO N.5

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Il bene della presente procedura di esecuzione è collocato nel comune di Salerno, a via Tasso n.ri 12 e 14, piano terra, censito al N.C.E.U. di Salerno al foglio ██████████ ██████████ sub 1 C/1 classe 4 di 77mq e sub 2 C/1 classe 4 di 75mq (**V. all.ta aereofotogrammetria**).



Foto Google Earth: Fabbricato condominiale in via Tasso dove ci sono i due locali a piano terra





Foto Google Maps del 2015: Vista, a destra, dei due locali a piano terra, di cui i particolari alle due foto successive



Foto Google Maps del 2015: via Tasso n.14





Foto Google Maps del 2015: via Tasso n.12

Gli immobili fanno parte di un fabbricato, i cui piani superiori sono per civile abitazione. Gli stessi sono prospicienti alla via Tasso, nel pieno centro storico di Salerno. Con riferimento ai dati catastali, dalla Visura Storica, eseguita dallo scrivente in data 19.06.2023, si evince che gli immobili sono censiti al N.C.E.U., rispettivamente:

civico n.12, foglio 64 [REDACTED] C/1 classe 4 di 77mq (**V. all.to n.4**)

civico n.14, foglio 64 [REDACTED] C/1 classe 4 di 75mq (**V. all.to n.5**)

Con riferimento alla tipologia interna, come si evince dalla planimetria catastale, i due immobili sono molto simili. Infatti, quello al civico n.12 è censito come sub 1 (**V. all.to n.6**), subito dopo l'entrata vi è una zona con altezza pari ad $h = 5,55\text{mt}$; poi



prosegue con altra zona con altezza di 2,80mt con sovrastante soppalco, a cui si accede con una scala interna accostata al muro di confine. Detto soppalco ha una altezza utile max di 2,60mt, scendendo verso i lati. Dopo la seconda zona, ora descritta con soppalco, si accede alla zona cucina dotata di due wc, con antibagno **(V. all.te foto)**.

Con riferimento all'immobile di cui al civico n.14 e censito come sub 2 **(V. all.to n.7)**, dopo l'entrata vi è una zona con altezza pari ad h=5,30mt; poi, come l'altro immobile, prosegue con una zona più bassa, di altezza pari ad h=2,65, con soprastante soppalco, a cui si accede da una scala interna accostata al muro di confine. Anche qui, dopo la seconda zona, si accede alla cucina con due wc e una cabina doccia **(V. all.te foto)**.

In definitiva i dati di cui all'Atto di Pignoramento, coincidono con quelli catastali, aggiornati al 16.06.2023. Inoltre, lo stato dei luoghi è identico a quello che risulta dalle planimetrie catastali acquisite.

Il presente CTU, però, fa notare che nella Visura Storica Catastale, su esplicitata nella sua interezza, fino al 05.04.2005 l'immobile al civico n.12 e censito al sub 1 **(V. c.to all.to n.4)**, aveva una consistenza catastale di 32mq. Poi a far data dal 07.03.2006 la consistenza catastale è passata a 77mq, senza alcun atto autorizzativo da parte del Settore Urbanistica. Allo stesso modo e forma, l'immobile di cui al civico n.14 e censito al sub 2 **(V. c.to all.to n.5)**, è passato, con riferimento alle stesse date, da 38mq alla consistenza catastale di 75mq, senza alcun atto autorizzativo da parte del Settore Urbanistica.



Da una verifica dello stato dei luoghi con quanto riportato nelle planimetrie catastali si evince che, per entrambi gli immobili, l'aumento di superficie non autorizzata, oltre ad interessare i rispettivi soppalchi, interessa, anche, la zona cucina con i relativi servizi. Infatti le superficie di 32mq per il sub 1 e 38mq per il sub 2, sono al netto della superficie della cucina, i servizi, quali bagni e, infine, del soppalco. Tale diversità tra lo stato attuale e quello preesistente, si terrà conto nella risposta ai successivi quesiti.

QUESITO N.6

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Si fa presente che il bene intestato a Granata Matteo, considerando l'ultimo ventennio e facendo riferimento ai dati catastali attraverso la visura storica del 16.06.2023 (**V. c.ti all.ti n.4 e n.5**),, deriva da: originariamente gli immobili erano intestati, come da impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino al 25.06.2004 ad [REDACTED] nata a Salerno il 11.05.1931, per una quota pari a 4/18; ad [REDACTED], nato a Salerno il 05.09.1923, per una quota pari a 7/18; infine ad [REDACTED] nata a Salerno il 26.03.1926, per una quota pari a 7/18. Tali immobili venivano trasferiti a [REDACTED], nato a Salerno il 05.08.1958, per una quota pari a 1/1, con Atto di Compravendita del 25.06.2004, per Notaio Paolo Califano, in Salerno, rep. n.9159. Successivamente gli immobili vennero trasferiti, con Atto di Compravendita del 27.03.2006, Notaio Paolo Califano, rep. n.13568, a [REDACTED], nata a Salerno il 20.05.1982, per una quota pari a 1/2 e a [REDACTED], nata a Gattinara (VC) il 09.07.1978, per una quota pari a 1/2. A seguito della vertenza civile istauratasi presso



il Tribunale di Salerno, detti immobili vennero Volturati d'ufficio a seguito della nullità dell'Atto di Compravendita, nuovamente a [REDACTED], in data 23.09.2016.

Allo stato attuale, dal 23.09.2016, gli immobili sono intestati a [REDACTED] ed è l'unico proprietario.

Continuando la verifica dello stato attuale degli immobili. Con quanto riscontrato nella Visura Storica, si ha quanto segue:

1) **Immobile civico n.12 – censito con foglio 64 part.IIIa 399 sub 1 (V. c.to all.to n.4)**

A far data del **30.06.1987** risulta che al foglio 64, [REDACTED], zona cens. 1, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 32mq, rendita lire 1.046.

La situazione dal **01.01.1992** risulta che al foglio 64, [REDACTED], zona cens. 1, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 32mq, rendita lire 809.600. Quindi c'è stata una variazione del quadro tariffario.

La situazione dal **05.04.1994** risulta che al foglio 64, [REDACTED], zona cens. 5, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 32mq, rendita lire 728.640 o € 376,31. C'è stata una variazione d'Ufficio con rettifica della zona censuaria.

La situazione dal **05.01.2005** risulta che al foglio 64, [REDACTED]; non sono descritte gli altri dati di classamento, in quanto c'è stata una variazione dovuta ad ampliamento-frazionamento e fusione (n.6134.1/2005).

La situazione dal **07.03.2006** risulta che al foglio 64, [REDACTED] zona cens. 5, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 77mq, rendita euro 905,50. Quindi c'è la pratica n.SA0068406 in atti dal 07.03.2006 come Unità da Recuperare (n.119101/2006).



Tali dati di classamento restano invariati anche dal 05.02.2007 al 09.11.2015 e, infine, restano invariate anche dal 09.11.2015 alla data dell'ultima visura del 16.06.2023.

2) **Immobile civico n.14 – censito con foglio 64 [REDACTED] (V. c.to all.to n.5)**

A far data del **30.06.1987** risulta che al foglio 64 [REDACTED] 2, zona cens. 1, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 38mq, rendita lire 1.242.

La situazione dal **01.01.1992** risulta che al foglio 64, [REDACTED] zona cens. 1, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 38mq, rendita lire 961.400. Quindi c'è stata una variazione del quadro tariffario.

La situazione dal **05.04.1994** risulta che al foglio 64, [REDACTED], zona cens. 5, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 38mq, rendita lire 865.260 o € 446,87. C'è stata una variazione d'Ufficio con rettifica della zona censuaria.

La situazione dal **05.01.2005** risulta che al foglio 64, [REDACTED]; non sono descritte gli altri dati di classamento, in quanto c'è stata una variazione dovuta ad ampliamento-frazionamento e fusione (n.6134.1/2005).

La situazione dal **07.03.2006** risulta che al foglio 64 [REDACTED], zona cens. 5, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 75mq, rendita euro 881,98. Quindi c'è la pratica n.SA0068406 in atti dal 07.03.2006 come Unità da Recuperare (n.119101/2006).

La situazione dal **08.03.2006** risulta che al foglio 64, [REDACTED], zona cens. 5, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale non riportata, rendita non riportata (si presume che sono le stesse di cui sopra). Quindi c'è la pratica n.SA0070035 in atti dal 08.03.2006 come Variazione Toponomastica (n. 69951.1/2006).



La situazione dal **18.06.2009** risulta che al foglio 64, [REDACTED] zona cens. 1, categoria C/1, classe 4 e consistenza catastale di 75mq, rendita euro 979.98. Quindi c'è stata una Variazione nel classamento del 18.06.2009 pratica n.SA0291953 in atti dal 18.06.2009 n.19867.1/2209.

Tali dati di classamento dal 09.11.2015 alla data della visura storica del 16.06.2023.

QUESITO N.7

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura ai medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.

Con riferimento ai beni di cui alla presente procedura esecutiva, si fa presente che gli stessi, intestati al solo Granata Matteo, data la relativa conformazione, unica entrata, sia per il civico n.12 e sia per il civico n.14, entrambi con soppalco accessibile solo dal proprio piano terra, non conviene predisporre un progetto di divisione, sia sotto il profilo economico di trasformazione e sia sotto il profilo economico di futura vendita, Pertanto, per la eventuale futura vendita è soddisfacente se gli immobili restino così come rilevati dallo scrivente CTU, coincidente con le planimetrie catastali.

QUESITO N.8

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questo ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei



suddetti titoli. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero si natura paesaggistica.

Con riferimento a quanto richiesto, si fa presente che l'accesso agli immobili è stato eseguito unitamente al Custode Giudiziario, [REDACTED]. Poiché la parte debitrice non aveva risposto alle comunicazioni, il Custode Giudiziario si è avvalso, come da incarico, di un collaboratore allo scopo di poter accedere all'interno dei due immobili. Lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi non rispecchiava la categoria Catastale, come C1, ossia Negozi e botteghe, compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ed i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, ecc.. I due locali sono adibiti, sembrerebbe, come residenziale. Infatti c'è una zona giorno, una zona notte (soppalco) e la zona cucina con annessi servizi igienici.

Non sono stati riscontrati alcuni contratti registrati all'Agenzia delle Entrate. Ciò è verosimile in quanto la categoria Catastale non è quella dello stato in cui si trovano i due locale.

Non vi sono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, tali da gravare sul futuro acquirente.

Non ci sono vincoli di natura Paesaggistica in circostanze di trasformazioni dell'immobile per la parte esteriore.

QUESITO N.9

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore i un terzo al giusto prezzo



o a quello risultante da precedenti locazione, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

Allo stato attuale, non è possibile stabilire chi è il conduttore dei due locali; quindi non è possibile stabilire un canone annuo di eventuale fitto.

QUESITO N.10

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Con riferimento a quanto richiesto, dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, del 28.11.2023, risulta che [REDACTED] contratto matrimonio in Agropoli con [REDACTED], in regime di separazione dei beni (V. all.to n.8).

QUESITO N.11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti di natura edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando, a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

Con riferimento a quanto richiesto nel presente quesito, non vi sono vincoli di natura condominiali e paesaggistici. Non risultano spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate.

Lo scrivente, all'uopo fa presente che, poiché l'immobile fa parte di un fabbricato con più proprietà, quindi, fa parte di un condominio, l'unico vincolo in comunione è relativo alla manutenzione della parte strutturali (muri perimetrali), facciate e



copertura.

Allo stato attuale non vi sono oneri gravanti sugli immobile.

QUESITO N.12

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, ecc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

All'atto del pignoramento non vi sono altri vincoli, oltre quelli già descritti nei quesiti precedenti.

QUESITO N.13

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobili e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di riferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Si allegano alla presente la *Visura storica per l'immobile* aggiornata al 16.06.2023 (V. c.to all.to n.ri 4 e 5), nonché le planimetrie catastali acquisite (V. c.to all.to n.ri 6 e 7), facendo presente che la planimetria catastale del foglio 64 [REDACTED] così come confrontata con l'accesso sui luoghi dallo scrivente, è identica, salvo la diversa destinazione d'uso.

QUESITO N.14

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che



l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantificando, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.”

Con riferimento a quanto richiesto nel presente quesito, si fa presente che in data 23.06.2023, lo scrivente ha inoltrato richiesta al Settore Urbanistica – SUE del comune di Salerno (**V. all.to n.9**), al fine di verificare se ci siano state autorizzazioni circa il cambio di destinazione riscontrato all'atto dell'accesso sui luoghi. Infatti come risulta dalla Visura Storica Catastale i due locali sono censiti come C1, ossia negozi e botteghe; mentre lo stato dei luoghi è rigorosamente residenziale. La richiesta non ha dato esito positivo. Infatti non sussistono atti autorizzativi alla trasformazione. All'uopo è opportuno richiamare la sentenza n.4199/2016 (**V. all.to n.10**), dove il Giudice della seconda sezione Civile del Tribunale di Salerno, dott.ssa Ilaria Bianchi, accoglieva la domanda proposta [REDACTED], nei confronti di Granata Matteo per la nullità del contratto di vendita dell'immobile sito in via Tasso ai n.ri 12 e 14. La nullità dell'atto di vendita era scaturita dalla citazione in giudizio da parte di [REDACTED] nei confronti di Granata Matteo. Quest'ultimo, a dire della parte attrice, aveva venduto gli immobili descritti rendendo dichiarazioni mendaci in ordine a lavori eseguiti all'interno degli stessi; effettuati con DIA e non con Permesso a costruire. Infatti, successivamente alla vendita la parte attrice riscontrava che (**V. c.to all.to n.10**) *“l'impianto elettrico era incompleto, oltre a mancare certificazioni di conformità, nonché gli immobili erano stati oggetto di lavori di ristrutturazione che richiedevano il permesso a costruire con aumento di volumetria.....”* Continua nella Sentenza.



Il presente CTU, fa notare che nella Visura Storica Catastale, su esplicitata nella sua interezza, fino al 05.04.2005 l'immobile al civico n.12 e censito al sub 1 (**V. c.to all.to n.4**),, aveva una consistenza catastale di 32mq. Poi a far data dal 07.03.2006 la consistenza catastale è passata a 77mq; effettuando la variazione catastale nella quale non ci sono gli estremi di atti autorizzativi da parte del Settore Urbanistica del comune di Salerno. Allo stesso modo e forma, l'immobile di cui al civico n.14 e censito al sub 2 (**V. c.to all.to n.5**),, è passato, con riferimento alle stesse date, da 38mq alla consistenza catastale di 75mq, senza alcun atto autorizzativo da parte del Settore Urbanistica.

Dopo la futura vendita l'immobile dovrà essere reso conforme alle Norme Urbanistiche e, pertanto, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantificando, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.”. Infatti il comma 5 dell'art. 46 Testo unico edilizia del D.P.R. n.380/2001, recita che:

Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Con quanto su esposto lo scrivente CTU fa notare che la maggior parte dei regolamenti prevede per i soppalchi abitabili un'altezza minima di 210-220 cm sia sopra che sotto la struttura, 240 cm in caso di soppalco attrezzato per cucina o



bagno. Il locale dovrà quindi essere alto circa 440-450 cm, addirittura 470 cm secondo alcuni regolamenti particolarmente severi. Nel caso in esame l'altezza utile del soppalco è pari a 2,60mt per il civico n.12 e di 2,45mt per il civico n.14; entrambi tendono a zero ai muri laterali, in quanto tali altezze, essendo una copertura a “volte”, sono quelle massime. Le altezze totali, senza i soppalchi, sono rispettivamente di 5,55mt per il civico n.12 e di 5,30mt per il civico n.14.

Pertanto, poiché c'è la conformità Urbanistica, è possibile inoltrare la pratica e chiedere il Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001

QUESITO N.15

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' Della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

DESCRIZIONE E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Trattasi di due immobili nel comune di Salerno alla via Tasso n.12 e n.14, con consistenza catastale, rispettivamente di 77mq e di 75mq, di cui lo scrivente CTU conferma dopo aver eseguito misure dello stato attuale. Di seguito, prima di effettuare la stima si riportano le foto più significative dei due immobili.



1) Immobile al civico n.12



Foto n.1: Vista dell'ingresso



Foto n.2: Vista della zona giorno con il soppalco per la zona notte





Foto n.3: Vista della zona giorno da altra angolazione



Foto n.4: Vista della zona notte





Foto n.5: Vista della zona cucina



Foto n.6: Vista dell'ingresso al bagno



2) Immobile al civico n.14



Foto n.7: Vista dell'ingresso



Foto n.8: Vista della zona giorno





Foto n.9: Vista della zona giorno



Foto n.10: Vista della zona notte





Foto n.11: Vista della zona cucina



Foto n.12: Vista del bagno



Dopo la rappresentazione dello stato in cui si trovano i due immobili, sia all'esterno e sia all'interno, con il relativo stato d'uso, si ha che, ordinariamente, per la determinazione del valore venale del bene oggetto di pignoramento, l'unico metodo non contestabile, ritenuto valido dalla giurisprudenza di Cassazione (Trib. Sup. Acque 28/3/95 n.27 in Cons. Stato 1995, II, 583; Cass. 22/3/90 n.2392, Foro it., 91, I, 550; Cass. 12/10/89 n.4080 in Giust. civ. Mass., 1989, fasc.10 ed ivi indicazioni di precedenti sentenze conformi), è quello fondato sulla comparazione con fabbricati aventi caratteristiche omologhe e di cui sono noti i prezzi di vendita, "poiché si basa sull'effettiva realtà di mercato per immobili di caratteristiche identiche o simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica"; pur essendo notorio e scontato che nella maggior parte degli atti tra privati, per ragioni fiscali, assai difficilmente viene indicato il prezzo effettivo di vendita. Tuttavia, attraverso pazienti ricerche, è possibile quasi sempre individuare degli atti veritieri o comunque indicativi che vanno posti a base della stima.

I metodi di tipo analitico e quelli impropriamente indicati come sintetici, ma in realtà basati sul valore di ipotetiche permutate e di ipotetici prezzi di mercato dei vani realizzabili, trovano utilizzo solo come verifica del metodo sintetico.

Ciò premesso, per il calcolo del valore venale dell'immobile si è utilizzato in via principale un metodo diretto che si basa sull'accertamento del mercato di fabbricati simili, mediante appropriate indagini di mercato e disamina di atti di compravendita e relazioni di consulenze tecniche d'ufficio in altri giudizi.

I dati metrici considerati, necessari a quantificare l'immobile, sono, considerando



la superficie utile calpestabile e non quella complessiva (con muratura portante interna ed esterna). Nel caso in esame si è tenuto conto, altresì, la collocazione dell'immobile, sia rispetto al centro abitato, sia tenendo conto delle maggiori attività commerciale ed altre di interesse pubblico. Con riferimento alla collocazione dell'immobile rispetto al contesto complessivo del comune, la stessa è posizionata nel cuore del centro storico di Salerno. Trovasi, infatti, a circa 150mt dal Duomo di Salerno; nonché a poca distanza da altri centri di culto. A maggiore distanza, invece, si trovano i grandi centri commerciali, quali supermercati di prima necessità. A circa 250mt si trova il Municipio di Salerno, prospiciente alla grande arteria stradale, via Roma che unitamente alle strade che la precedono e a quelle che seguono, è la strada principale di tutta la città di Salerno, ossi la vecchia Statale n.18 che collega Napoli con Reggio Calabria.

Quindi dal punto di vista di collocamento, i due immobili si trovano in buona posizione. Non è buona, invece la luminosità, come si evince dalle foto riportate a pag. 8 di questa relazione tecnica.

In definitiva, prima di effettuare la stima, possiamo dire che i due immobili si trovano in una buona collocazione nel centro di interesse dell'intero comune di Salerno, soprattutto di interesse commerciale e culturale.

Passando ora alla stima dei due immobili, è necessario fare una premessa. Tali immobili, come su riportato, si trovano in una situazione urbanistica non conforme. Infatti per renderli conformi, lo stato attuale rispetto al preesistente, con aumento di superficie e cambio di destinazione urbanistica, è necessario inoltrare un Permesso a Costruire in Sanatoria. Infatti, allo stato attuale la relativa destinazione



sia urbanistica e sia catastale è C1, ossia negozi e botteghe. Con il permesso a Costruire in Sanatoria, ex art.36 del DPR n.380/2001, si provvederà a sanare sia l'aumento di superficie e sia la destinazione, pagando, sia gli oneri urbanistici e sia quelli di costruzione. E' da tener presente che nella zona A, dove ricadono i due immobili, le NTA (Norme Tecniche d'Attuazione) di Salerno, l'art. 82.02 sancisce che *“L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali”*. Però al successivo art. 82.04 la norma sancisce che *“E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero”*.

Quanto su riportato giustifica di poter sanare ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001, ossia con il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Dal punto di vista Urbanistico, gli immobili hanno superficie legittime, rispettivamente, 32mq per la particella n.399 **sub 1** e 38mq per la particella n.399 **sub 2**; mentre lo stato attuale gli immobili sono di 77mq per la **sub 1** e 75mq per la **sub 2**. Infatti le trasformazioni sono state solo inoltrate all'Agenzia delle Entrate. Dopo la futura vendita il nuovo acquirente potrà avvalersi a quanto disposto, come su esposto, delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85.

Passando, ora, alla stima dei due immobili, la stessa sarà eseguita con due diverse procedure. La prima verrà effettuata considerando la superficie e la categoria catastale precedente alla trasformazione eseguita senza alcuna autorizzazione, ossia con le superficie di 32mq per il sub 1 e di 38mq per il sub 2, entrambi con categoria catastale C1, ossia negozio e botteghe. Dal borsino immobiliare del comune di Salerno e considerando la zona in cui ricade l'immobile commerciale oggetto di stima (urbana, totalmente costruita, a distanza accettabile



rispetto alle altre attività sia commerciali e sia culturali) il valore di un immobile che si trova in ottime condizioni d'uso e di piccola-media superficie, varia tra un valore minimo di **€ 2.200,00/mq ad un max di € 2.600,00/mq**. Poiché l'immobile, nella sua complessità si trova in uno stato di ottime condizioni, sia per l'efficienza degli impianti e sia per le superfici degli ambienti, si è dell'orientamento che il valore di mercato, allo stato in cui si trova è quello di considerare il valore pari ad **€ 2.400,00/mq**.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Immobile civico n.12 – censito con foglio 64

€ 2.400,00/mq x 32,00mq = € 76.800,00 (superficie netta utile)

Volendo effettuare una verifica della stima, ora calcolata, la stessa poteva essere eseguita attraverso un canone annuo registrato, ma come si è potuto constatare non vi sono canoni di fitto atti a poter effettuare tale verifica.

2) Immobile civico n.14 – censito con foglio 64

€ 2.400,00/mq x 38,00mq = € 91.200,00 (superficie netta utile)

Con riferimento alla stima dei due immobili dopo la trasformazione non autorizzata, con aumento di superficie comunicata solo all'Agenzia del Territorio e senza aver effettuato alcun cambiamento della categoria catastale, la stessa sarà riferita alle nuove superfici tenendo, poi, conto che per la loro legittimazione è necessario inoltrare il Permesso a Costruire in Sanatoria ex art.36 del D.P.R. n.380/2001. Infatti il futuro acquirente potrebbe destinare gli immobili ad attività commerciali chiedendo solo il Permesso a Costruire in Sanatoria per l'aumento di superficie, pagando gli oneri di urbanizzazione, pari a € 180,00/mq e gli oneri di costruzione



pari al 9% del costo di intervento eseguito.

Con riferimento all'immobile **civico n.12**, considerando l'incremento di superficie utile pari a 45mq, si ha che gli **oneri di urbanizzazione** sono pari a:

$$45\text{mq} \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{8.100,00}$$

Inoltre considerando il costo di costruzione del soppalco e la trasformazione per l'ampliamento, pari a circa € 10.000,00 si ha che gli **oneri di costruzione** sono pari a:

$$9\% \times \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } \mathbf{900,00}$$

Con riferimento all'immobile **civico n.14**, considerando l'incremento di superficie utile pari a 45mq, si ha che gli **oneri di urbanizzazione** sono pari a:

$$37\text{mq} \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{6.600,00}$$

Inoltre considerando il costo di costruzione del soppalco e la trasformazione per l'ampliamento, pari a circa € 10.000,00 si ha che gli **oneri di costruzione** sono pari a:

$$9\% \times \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } \mathbf{900,00}$$

Passando alla stima degli immobili come si presentano allo stato attuale, cioè dopo la trasformazione con aumento di superficie per entrambi e per il cambio di destinazione d'uso, dal borsino immobiliare del comune di Salerno e considerando che con il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, per effetto della nuova attività che vi si potrebbe svolgere, il valore venale varia tra un valore minimo di € **2.600,00/mq ad un max di € 3.000,00/mq**. Poiché l'immobile, nella sua complessità si trova in uno stato di ottime condizioni, sia per l'efficienza degli impianti e sia per le superfici degli ambienti, si è dell'orientamento che il valore di mercato, allo stato in cui si trova è quello di considerare il valore pari ad € **2.800,00/mq**. Il



maggiore importo unitario rispetto a quello calcolato in precedenza è dovuto alla attività che attualmente si sta ottemperando. Infatti l'uso dei due immobili è specificatamente ai fini turistici, con basso costo di gestione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

1) **Immobile civile n.12 – censito con foglio 64** [REDACTED]

€ 2.800,00/mq x 77,00mq = € 215.600,00 (superficie netta utile)

Volendo effettuare una verifica della stima, ora calcolata, la stessa poteva essere eseguita attraverso a eventuali fatture emesse da chi conduce l'attività, ma ciò non è stato possibile effettuare un accertamento.

2) **Immobile civile n.12 – censito con foglio 64** [REDACTED]

€ 2.800,00/mq x 75,00mq = € 210.000,00 (superficie netta utile)

Anche qui come su indicato, per effetto dell'aumento di superficie è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione, pari a € 180,00/mq e gli oneri di costruzione pari al 9% del costo di intervento. Pertanto:

Con riferimento all'immobile **civico n.12**, considerando l'incremento di superficie utile pari a 45mq, si ha che gli **oneri di urbanizzazione** sono pari a:

$$45mq \times € 180/mq = € 8.100,00$$

Inoltre considerando il costo di costruzione del soppalco e la trasformazione per l'ampliamento, pari a circa € 10.000,00 si ha che gli **oneri di costruzione** sono pari a:

$$9\% \times € 10.000,00 = € 900,00$$

Con riferimento all'immobile **civico n.14**, considerando l'incremento di superficie utile pari a 45mq, si ha che gli **oneri di urbanizzazione** sono pari a:



$$37mq \times € 180/mq = € 6.600,00$$

Inoltre considerando il costo di costruzione del soppalco e la trasformazione per l'ampliamento, pari a circa € 10.000,00 si ha che gli **oneri di costruzione** sono pari a:

$$9\% \times € 10.000,00 = € 900,00$$

Una volta ottenuta l'autorizzazione in sanatoria è necessario, ai fini dell'ultimazione dell'iter burocratico, inoltrare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), allegando anche la nuova denuncia all'Agenzia del Territorio del DOCFA ed, infine, allegare l'APE "*attestazione di prestazione energetica*" ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge del 3 agosto 2013 n.90.

Per la pratica edilizia, con l'inoltro del Permesso a Costruire in Sanatorie, la SCA, il nuovo DOCFA e L'APE, sia per il civico n.12 e sia per il civico n.14, poiché è effettuata in Sanatoria, quindi, con maggiori difficoltà, gli oneri professionali per un tecnico abilitato, è dell'ordine di circa **€ 12.000,00**, oltre oneri fiscali, **per ogni unità immobiliare**, in quanto la futura committenza, essendo due unità, potrebbe essere diversa. Tale importo è il medesimo se si volesse inoltrare la pratica edilizia per il solo aumento di superficie.

QUESITO N.16

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.



Con riferimento ai mobili presenti all'interno dei due immobili, per la relativa rimozione e trasporto e la dismissione di tutti i mobili presenti, poiché sono molto simili si è del parere che la loro spesa potrebbe essere di circa € **3.000,00** per ogni unità immobiliare.

CONCLUSIONI

Per l'articolata e complessa problematica finora trattata, si consiglia l'Ill.mo Lettore il rimando a quanto in forma più dettagliata è stato oggetto dei precedenti capitoli, questo per non inficiare i risultati ottenuti con delle considerazioni comunque riduttive.

Comunque è opportuno evidenziare che oggetto del presente giudizio è la valutazione di un bene immobile, pignorato al sig. [REDACTED] a seguito di un Atto di Pignoramento Immobiliare (V. c.to all.to n.1), a favore di [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv.to Andrea Tanga.

Bene intestato a [REDACTED]

[REDACTED] sito in Salerno alla via Tasso n.ri 12 e 14, censiti al NCEU di Salerno, rispettivamente:

- *Immobile sito in Salerno alla via Tasso n.12, censito al NCEU al foglio n.64, part.lla [REDACTED] cat. C/1, cons catas. 77mq, sup.cat 85mq, nonché ogni adiacenza, pertinenza, accessione;*
- *Immobile sito in Salerno alla via Tasso n.12, censito al NCEU al foglio n.64, part.lla [REDACTED], cat. C/1, cons catas. 75mq, sup.cat 88mq, nonché ogni adiacenza, pertinenza, accessione.*

Per la relativa stima si sono eseguite due valutazioni, una precedente alla trasformazione interna inoltrata solo all'Agenzia del Territorio e non all'Ufficio Urbanistico del comune di Salerno ed un'altra dopo la trasformazione. E' opportuno far rilevare che dopo il



