

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 237/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA PER FINI PUBBLICITARI

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

FEBBRAIO 2024

L'ESPERTO:

Dott. Ing. ANTONIO SAVIGNANO

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITO POSTO AL C.T.U.	4
3. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
4. ANALISI DOCUMENTAZIONE.....	5
5. ANALISI DEI FATTI DI CAUSA.....	6
5.1 RICOSTRUZIONE STORICA.....	6
5.2 STIMA DELL'ELABORATO PERITALE.....	10
6. FATTI SUCCESSIVI ALLA STIMA	11
7. CONCLUSIONI.....	16
CONGEDO C.T.U.	17
VOLUME ALLEGATI INTEGRATIVO.....	17

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia
E.I. N.R.G.E. 237/2021
RELAZIONE INTEGRATIVA

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Savignano Antonio**, già nominato *Esperto in data 24/01/2022 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno Dott.ssa Francesca Sicilia*, ed avendo espletato il suddetto incarico con deposito telematico degli elaborati in data 11/11/2022 - **riceveva incarico integrativo dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno Dott.ssa Francesca Sicilia, tramite Verbale di udienza del 14/11/2023** (cfr. All. 1 del Volume Allegati integrativo) e riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito al Quesito formulato dal G. E. di seguito integralmente riportato.

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

2. QUESITO POSTO AL C.T.U.

QUESITO POSTO AL C.T.U NEL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO DEL
14/11/2023 (Cfr. All. 1)

“Innanzi al Giudice dell’esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, presente il custode dott.ssa Patrizia Cardone che si riporta alla relazione, presente l’Avv. Sabatini per il debitore e per delega dell’avv. Lucio Paolillo che si riporta alle considerazioni del collega relative alla non corretta valutazione di stima da parte del tecnico nominato in quanto lo stesso non ha tenuto conto nè del provvedimento di abbattimento emesso dalla procura di Salerno nè dei lavori che hanno evitato l’abbattimento. Presente per delega dell’avv. Angelo Pierri, l’avv. Antonio Pontecorvo che chiede la vendita. Il giudice chiede onere al ctu di integrare perizia di stima depositando relazione integrativa nei 30 giorni antecedenti l’udienza successiva che fissa in data 19 marzo 2024 ore 9.30”.

3. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per effettuare in modo adeguato le indagini e per rispondere in modo esaustivo al quesito del G.E., lo scrivente C.T.U., svolgeva le seguenti operazioni:

- **in data 17/11/2023** faceva richiesta a mezzo P.E.C. all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) di accesso agli atti per ciò che concerne il periodo successivo al deposito dell’elaborato peritale da parte del sottoscritto Esperto stimatore, ovvero dal Novembre 2022 all’attualità;
- **in data 11/01/2024** si recava presso l’ufficio sopra menzionato che lo convocava per fornire informazioni al riguardo, comunicando tuttavia di non avere ulteriori pratiche relative all’immobile esecutato, rispetto a quelle già reperite dal sottoscritto Esperto;

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **in data 11/01/2024** effettuava l'accesso ai luoghi per appurare le attuali condizioni dell'immobile esecutato.

Di seguito viene riportata la cronologia delle operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Quadro riepilogativo delle principali operazioni peritali:

- **14/11/2023: Conferimento Incarico d'integrazione C.T.U.** (cfr. All.1 del Volume Allegati);
- **17/11/2023 e 11/01/2024: Richiesta di accesso agli atti e consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA)** relativamente all'immobile esecutato ubicato nel suddetto Comune (cfr. Allegati 2 del Volume Allegati integrativo);
- **01/02/2024: Invio convocazione delle Parti**, per il sopralluogo concordato per il giorno 08/02/2024 alle ore 09:30 a mezzo PEC;
- **06/02/2024: Invio nuova convocazione delle Parti**, con accoglimento di richiesta di rinvio delle operazioni peritali per la data del 15/02/2024 alle ore 09:30 a mezzo PEC;
- **15/02/2024: Sopralluogo C.T.U. e rilievo fotografico del Lotto unico** (cfr. All.8 e All. 13 del Volume Allegati);
- **19/02/2024: Invio relazione integrativa alle Parti a mezzo PEC**;
- **19/02/2024: Deposito telematico della relazione integrativa e degli Allegati**;
- **19/03/2024: Udienza G.E.** per il **Procedimento n. 237/2021.**

4. ANALISI DOCUMENTAZIONE

Per assolvere all'incarico del G.E., come riferito, lo scrivente, prendeva contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano per verificare se relativamente al Lotto esecutato

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

fossero state realizzate pratiche urbanistiche o opere edili. Di fatto in data 11/01/2024 l'ufficio urbanistica da me interpellato confermava tutto ciò che era stato riportato nell'elaborato peritale depositato in data 11/11/2022. Dunque lo scrivente non ha nuovi elementi derivanti da tali uffici, rispetto a quelli già esaminati.

5. ANALISI DEI FATTI DI CAUSA

Il Lotto consiste in

- **Villino (Foglio 13, Part.lla 852)** ubicato in Pontecagnano Faiano (SA) – Via Flavio Gioia - Parco Sott'acqua.

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.

5.1 RICOSTRUZIONE STORICA

In fase di elaborazione della relazione di stima (a cui si rimanda), in sintesi, è stato asserito quanto segue:

- L'immobile costruito in assenza di licenza o concessione edilizia è stato oggetto di un'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/04 Prot. 4517/95 per abusi edilizi a nome di uno dei precedenti proprietari dell'immobile, *Omissis* (cfr. All. 7a Volume Allegati). In data 30/07/2002 si segnala inoltre la voltura dell'istanza di condono da *Omissis*, precedente proprietario, ad *Omissis*, attuale comproprietario e Debitore nella presente Procedura esecutiva (All. 7m Volume Allegati) con richiesta di rilascio di

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Concessione edilizia in sanatoria a nome di quest'ultimo in data 30/07/2002;

- Veniva espresso diniego a quest'ultima istanza di Concessione edilizia in sanatoria in quanto la stessa presentava difformità rispetto all'istanza con prot. 4517/95; in sostanza non potevano essere aggiunti ulteriori abusi da sanare se prima non fossero state eliminate le difformità già oggetto di istanza di condono;

- **Arrivando all'attualità, si è pervenuti ad un'ingiunzione di demolizione ed in particolare si riporta uno stralcio della comunicazione del responsabile del settore "Urbanistica, Assetto e controllo del territorio, Pianificazione, Sportello unico edilizia", Arch. Giovanni Landi (Cfr. All. 7o Volume Allegati) che relativamente alle difformità riscontrate precisava:**

"...

visto il rapporto dell'ufficio abusivismo assunto al protocollo n. 5784 del 27.02.2009 dal quale si evince che sul lotto attualmente di proprietà dei sigg.ri Omissis ed Omissis sono presenti opere realizzate in assenza del prescritto permesso di costruire ed in aggiunta a quelle oggetto dell'istanza di condono prot. N. 4517/95 consistenti in:

a) **Ampliamento del piano terra del manufatto** oggetto dell'istanza di Condono consistente nella realizzazione di un vano avente dimensioni in pianta di circa mt. 2,85 x mt. 3,30 con copertura piana ed altezza di circa mt. 3,30 per una nuova volumetria di circa mc 31,00. Il vano realizzato è in parte utilizzato come atrio con ingresso dal lato mare ed in parte come ripostiglio ed è dotato di una finestra sul lato Salerno.

b) **Tettoia ad una falda** avente dimensioni in pianta di circa mt. 5,20 x mt. 8,80 con altezza media di circa mt. 2,90. La tettoia è ubicata in aderenza al manufatto oggetto di condono sul lato Salerno ed ha struttura portante in legno posta su pilastri in mattoni.

...."

Al fine di chiarire la situazione, tra abusi originari e successivi, si riporta che le difformità riguardavano dunque:

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- 1) il **tetto di copertura**, peraltro già oggetto di procedure amministrative e giudiziarie a carico dei proprietari precedenti, che prevede un ingresso dal terrazzo raggiungibile tramite scala metallica di collegamento.
- 2) una **tettoia** - che determina la presenza di un portico - prossima all'accesso carrabile
- 3) un **volume abitativo** che allo stato attuale prevede un ingresso secondario, un ripostiglio ed un disimpegno al servizio di altri ambienti accessori.
- 4) ulteriori **opere marginali** che riguardano la presenza di delimitazioni in muratura che separano le aree adibite a giardino da quelle pavimentate.

Il Debitore, Omissis, provvedeva – come riferito - nel maggio 2009 ad una richiesta al Comune di Pontecagnano Faiano di Permesso di Costruire in Sanatoria (All. 7q), di cui si riporta uno stralcio progettuale in figura n. 1. La planimetria protocollata coincide con lo stato dei luoghi attuale. Lo stesso Comune di Pontecagnano Faiano però esprimeva proposta di diniego al riguardo, comunicando motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza (All. 7t e 7u).

In particolare, così come confermato al sottoscritto Esperto dal geom. Somma e dal geom. Controne – rispettivamente Ufficio Urbanistica ed Ufficio Condono del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) – veniva espresso parere contrario all'istanza di Permesso di costruire a causa delle difformità all'istanza di condono edilizio l'istanza n. 4517 del 01/03/1995. Nella comunicazione dei motivi ostativi veniva infatti riportato che “sul fabbricato risultava in corso di definizione la sopracitata istanza di condono edilizio legge 724/95, che mancava una verifica plano-volumetrica sul lotto e che mancava infine il titolo di proprietà”.

Segue stralcio di un elaborato grafico allegato dallo stesso Debitore in sede di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria in cui si evidenziano le porzioni da regolarizzare.

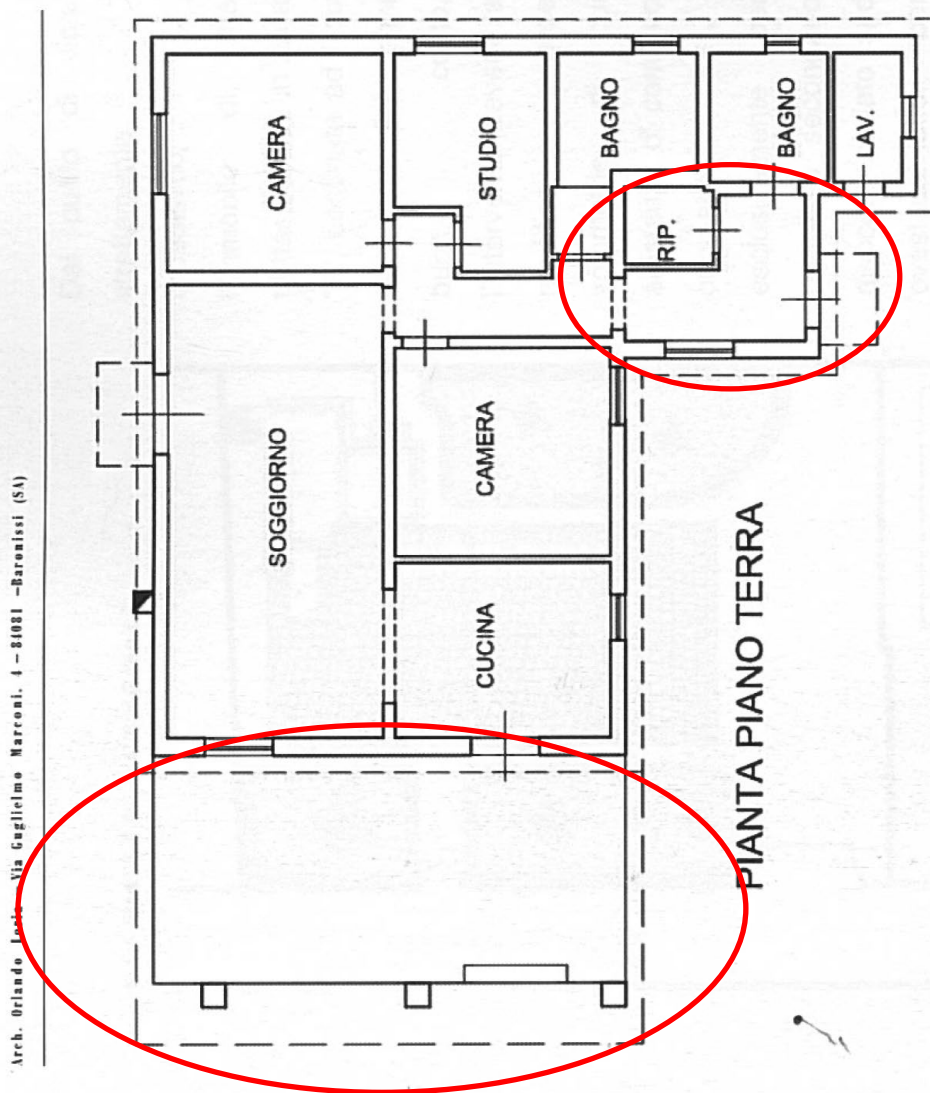


Figura 1 – Stralcio dell’elaborato grafico di progetto a firma di Omissis, allegato alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, anno 2009. Il sottoscritto Esperto ha cerchiato quelle che sono le note difformità visibili nel presente stralcio, ovvero la tettoia ed il volume abitativo realizzato in difformità dell’istanza di concessione in sanatoria Prot. 4517/95.

Inoltre, relativamente alla condizione dell’immobile esecutato che, come già riportato, ricade in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale giusto D.M. 22/02/1970, nella suddetta comunicazione veniva infine riportato tra i motivi ostativi la seguente considerazione:

“il D.Lgs. 42/04 all’art. 145 c. 12 prevede che l’autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all’art. 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale, degli interventi e la richiesta di conformità realizza sia superfici che volumi, non rientrando, dunque, nella casistica di cui all’art. 167 pre-citato” (cfr. All.7u Volume Allegati).

Dott. Ing. Antonio Savignano
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
 Cell.: 347/2692389
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

In definitiva **l'ottenimento della regolarità di natura paesaggistica sarà subordinata alle già menzionate demolizioni, previa pratica urbanistica per le opere di demolizione a farsi.**

5.2 STIMA DELL'ELABORATO PERITALE

Facendo riferimento alla **stima effettuata nell'elaborato peritale depositato in data 11/11/2023** in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto esecutato, il sottoscritto CTU pervenne ad una stima pari ad € 128.453,99. Inoltre, per quanto riportato nell'elaborato peritale al quale si rimanda, lo scrivente stimava in circa € 42.958,00 la cifra da detrarre al valore di stima determinato. A quest'ultima cifra concorrevano 1) gli oneri quantificati dall'ufficio urbanistica del Comune di Pontecagnano al 05/04/2022 per l'ottenimento dell'indennità paesaggistica e la concessione edilizia in sanatoria e 2) gli oneri da corrispondere ad un'impresa edile qualificata per le lavorazioni e gli oneri dovuti ad una figura tecnica per le annesse pratiche urbanistiche e direzione dei lavori, relativamente alle demolizioni delle porzioni che costituivano difformità (il tutto legato alla volubilità del mercato edile dei professionisti coinvolti da tali operazioni).

Pertanto si pervenne al seguente valore

$$V = € 128.453,99 - € 42.958,00 = € 85.495,99 \sim € \mathbf{85.500,00}$$
 in cifra tonda

Nella suddetta determinazione veniva esplicitato che tale valore di stima fosse relativo alla superficie dell'immobile al lordo delle parti che ne costituivano difformità, al quale venivano detratti i costi per portare il Lotto in esame alla configurazione richiesta per l'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria.

6. FATTI SUCCESSIVI ALLA STIMA

In data 14/11/2022 dunque successivamente al deposito della relazione di stima, veniva disposto un decreto di evacuazione dalla Procura Generale della Repubblica indirizzato ai soggetti comproprietari esecutati, nominando quale direttore dei lavori l'ing. Nicolino Guzzo ed incaricando la ditta *Omissis* per la demolizione del tetto di copertura nella data del 03/02/2023, il tutto in seguito all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive reso dalla Procura.

Omissis, attuale comproprietaria, depositava in data 19/01/2023 alla Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Salerno istanza di sospensione del decreto di evacuazione e demolizione, rappresentando di voler adempiere spontaneamente. **Tale istanza veniva accolta con provvedimento del 24/01/2023** ed onere di inizio dei lavori entro 30 giorni e che l'incarico per la demolizione del tetto di copertura dell'immobile e delle conseguenti opere necessarie era stato conferito alla *Omissis*, **con inizio lavori in data 13/02/2023**. La sospensione del decreto di evacuazione avveniva in data 23/01/2023.

Il CTU ing. Nicolino Guzzo con relazione datata 27/02/2023 - dunque oltre 90 giorni dopo il deposito dell'elaborato peritale dello scrivente – indirizzata alla Procura della Repubblica, Ufficio esecuzioni-settore demolizioni, **accertava l'avvenuta autodemolizione delle opere abusive consistenti nel tetto di copertura e della sua struttura. Accertava inoltre che il fabbricato si presentava con un lastrico solare opportunamente impermeabilizzato.**

Di tali circostanze lo scrivente prendeva atto nel sopralluogo del 15/02/2024 (cfr. All. 2 del Volume Allegati integrativo), constatando dunque l'avvenuta demolizione del tetto di copertura, ovvero di una delle difformità riscontrate sull'immobile.

Si riportano delle foto della relazione del sopra citato CTU, Ing. Guzzo, risalenti al 20/02/2023 e successivamente foto relative al sopralluogo effettuato dal sottoscritto Esperto stimatore in data 15/02/2024.

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

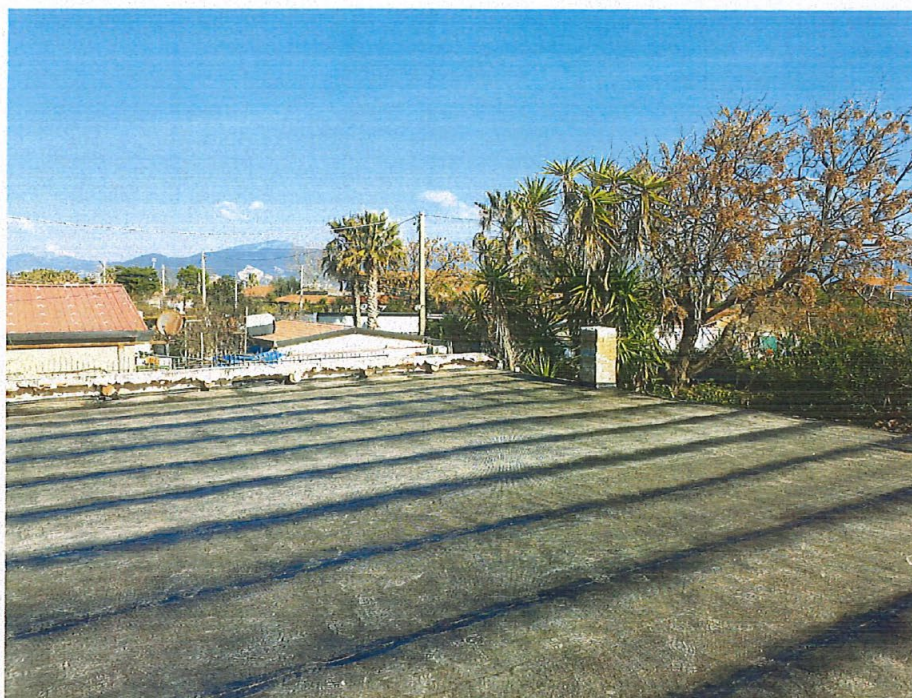


Vista lastrico solare impermeabilizzato – (Pontecagnano 20.02.2023)



Foto 1 e 2 – Vista del manto impermeabile la cui posa in opera è stata realizzata successivamente alla demolizione del precedente tetto a spioventi, il tutto allegato nella relazione del ctu Ing. Nicolino Guzzo.

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Vista lastrico solare impermeabilizzato – Pontecagnano 20.02.2023

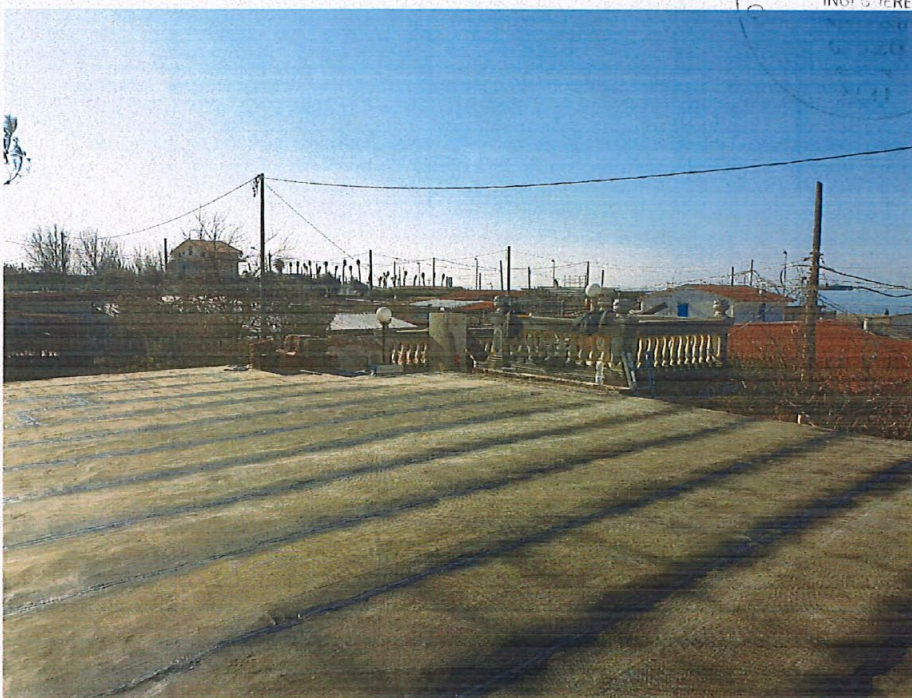


Foto 3 e 4 – Ulteriori viste relative al lastrico solare dell’immobile eseguito, certificate dalla relazione del ctu Ing. Nicolino Guzzo.

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Foto 5 – Vista del villino dopo i lavori di demolizione del tetto di copertura.



Foto 6 – Vista del villino in sede di secondo sopralluogo prima del deposito dell'elaborato peritale effettuato in data 18/10/2022 quando lo stesso presentava ancora il tetto di copertura (cerchiato).

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Foto 7 – Vista frontale/laterale che mostra le attuali condizioni della copertura del villino.



Foto 8 – Vista laterale del villino in prossimità del portoncino d’ingresso principale.

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

La demolizione del tetto a spioventi ed il successivo ripristino, con conseguente impermeabilizzazione della copertura, ha dunque eliminato **una delle difformità** che caratterizzano il Lotto unico. **Restano tuttavia le altre difformità elencate nel presente elaborato che vanno in ogni caso eliminate al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria e la successiva autorizzazione paesaggistica.** Pertanto permangono i costi da sostenere da parte dell'acquirente finale per regolarizzare l'immobile. Inoltre, è bene chiarirlo, le somme dovute a titolo di oblazione citate in precedenza potranno subire un piccolo incremento in quanto andranno contabilizzati da parte dell'ufficio di competenza all'attualità, ovvero rispetto al periodo temporale attorno al quale avverrà il rilascio delle citate autorizzazioni.

Il sottoscritto Esperto preso atto della demolizione del tetto di copertura che dunque non sarà più un onere da individuare in capo all'acquirente finale e constatando che l'attuale strato d'impermeabilizzazione presente sul lastrico solare possa rappresentare una situazione non precaria, ma bensì efficace dal punto di vista funzionale per l'immobile, poiché va a costituire un efficiente strato protettivo rispetto alle precipitazioni meteoriche, condizione di cui trae beneficio l'intero involucro esterno, quantifica in € 15.000,00 l'incremento di valore del Lotto unico.

7. CONCLUSIONI

Per tutti i motivi sopra elencati il sottoscritto C.T.U. procede ad una revisione della stima dell'immobile di cui alla presente Procedura Esecutiva, poiché successivamente al deposito dell'elaborato peritale, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria di cui si deve tener conto.

Si perviene dunque ad un valore di stima pari a:

V valore di stima = **V'** valore di stima elaborato peritale + **i** incremento di valore dovuto ai lavori di manutenzione

V = € 85.500,00 + € 15.000,00 = € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento/00)

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

CONGEDO C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Antonio Savignano, sulla scorta della documentazione raccolta e all'esito delle indagini eseguite, rassegna in serena coscienza la presente Relazione integrativa, ritenendo di aver fornito tutti gli elementi utili alla risposta del quesito.

Con osservanza
Salerno, li 19/02/2024

VOLUME ALLEGATI INTEGRATIVO

■ **Allegato 1: MANDATO G.E.**

- **Verbale udienza G.E. del 14/11/2024 di conferimento del Mandato, con indicazione della tempistica di deposito e con rinvio all'Udienza in data 19/03/2024.**

■ **Allegati 2: VERBALE CTU**

- **Verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile esecutato in data 15/02/2024**

L'Esperto

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno
Cell.: 347/2692389
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it