



TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROVINCIA DI POTENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Procedura n° 79/08

Creditore:



Debitore:



G.E.:

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

arch. Gianfranco Petrocelli



**Tribunale di Lagonegro (già Sala Consilina)**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione del C. T. U. in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 79/08, promossa dal:

Creditore Procedente

nei confronti del:

Debitore

Giudice : dott.



1\_PREMESSA

Io sott. arch. **Gianfranco PETROCELLI**, nato a Sala Consilina -SA- il 30.09.1961, con studio professionale sito a Sala Consilina in via Matteotti 107 (tel-fax-ufficio 0975-21010-cell.389-4354953), iscritto all' Ordine degli Architetti Pianif. Paesagg. e Conserv. della Provincia di Salerno col n° 1746, nonché iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Sala Consilina (SA), già nominato con decreto dell' 13.02.2013, Consulente Tecnico d'Ufficio in rapporto al procedimento di esecuzione immobiliare N. Reg. 79/2008, il giorno 20/03/2013 compariva, dinanzi al giudice dott.

chiamato ad accettare l'incarico in oggetto e prestare giuramento di rito. (allegato 1)

Nella stesa seduta, il G.E. incaricava il sott. tecnico di provvedere a risponedere ai quesiti di seguito esposti:

**2 .QUESITI:**

a) **verificare ,preliminarmente. la completezza della documentazione depositata, ex art. 567, c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub.e):**

b) **identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

c) **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, e della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

d) alla **identificazione catastale** dell'immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del





catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;  
provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla  
sua correzione o redazione;

**e) alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti  
necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la  
trascrizione del pignoramento e , a ritroso, il primo passaggio di proprietà  
anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i  
frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì,  
esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti.**

**f) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,**  
indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento  
autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento  
medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità, e  
modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di essenza di opere  
abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di  
condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del  
fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali  
difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che  
l'aggiudicatario potrà presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle  
condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge  
**n.47/1985 e successive modifiche**, è chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi  
siano o meno sanabili, **indicando, previa assunzione delle opportune  
informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove  
l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici  
necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà inoltre, l'esistenza della**



dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornamento certificato di destinazione urbanistica.

g) all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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.

h) alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.*
- 3) *Convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.*

**Saranno invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :**

1. *Iscrizioni*
2. *Pignoramenti*



3. *Difformità urbanistiche-edilizie*

4. *Difformità catastali*

i) *Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

j) *Alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;*

k) *a fornire ogni informazione concernente:*

1. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
2. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
3. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia;*
4. *eventuali cause in corso.*

l) *alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascu immobile, con l'indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato di possesso, i*





vincoli ed oneri giuridici non eliminabili data procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

m) nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla 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 parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

## **2 .INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

Il sott. CTU in data **27.03.2013** comunicava a mezzo raccomandata A/R al **debitore**

[redacted] ed a mezzo fax all'Avvocato, della [redacted]

[redacted] ed agli avvocati delle parti intervenute, per [redacted]

[redacted] e per [redacted]

l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno **09.04. 2013**.


Nella comunicazione si chiedeva all'esecutato l'accesso all'immobile oggetto di stima per effettuare tutte le procedure necessarie a dare inizio alle Operazioni Peritali, (allegato 2).

Il sopralluogo e l'accesso all'immobile avveniva nell'ora e nel giorno prestabilito, ore 10.00 di Martedì 9 del mese di Aprile, alla presenza del sottoscritto CTU, della parte esecutata Sig. [redacted] e della collaboratrice ed assistente architetto [redacted]

[redacted] al fine di poter effettuare tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico.



In tale circostanza, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi dal G.E, al sign.

 si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali.

L'immobile in questione è costituito da un fabbricato in corso di costruzione sito in Padula (SA) in contrada Macchiarotonda (ne chiariremo gli aspetti in risposta al quesito inerente).

Pertanto il sottoscritto, dopo avere identificato la proprietà oggetto di causa, ne ha verificato la sua consistenza eseguendo rilievi, misurazioni, fotografie e quant'altro ritenuto utile al fine di rappresentare con esattezza e completezza la situazione accertata e che di seguito andremo ad illustrare.

Al termine di tali operazioni, veniva compilato il verbale di sopralluogo (**allegato3**), il quale letto, confermato e sottoscritto dai presenti, alle ore 12,00 poteva essere chiuso.

Al momento del sopralluogo è stata effettuata una Documentazione Fotografica dettagliata (**allegato 4**) in formato digitale composta da n. 13 foto in totale, di cui n.8 (da Foto 1E a Foto 8E) effettuate all'esterno del fabbricato, e n.5 al suo interno (da Foto 1Int a Foto 5Int), di cui si allegano le copie e files



### **3 .RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **Quesito a**

La documentazione in atti è da ritenersi sufficientemente completa.

Allegati al fascicolo di parte del creditore procedente sono stati rinvenuti i seguenti atti:

- Copia esecutiva del contratto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza, rep.n.74791, raccolta n.12011, nella formula esecutiva a mezzo notaio.



- Originale dell'atto di precetto notificato il 20-06-2008;

-Atto di pignoramento immobiliare;

-Certificazione notarile del notaio Dott.ssa Sabina Aponte;

-Estratto di Mappa catastale.

Succeivamente, il sottoscritto CTU ha provveduto in modo autonomo a verificare la documentazione presso i vari uffici competenti, al fine di reperire documenti e/o notizie utili ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi.

In particolare le indagini hanno riguardato:

-l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso il quale veniva acquisita la documentazione catastale (in via Telematica);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Padula, ove veniva acquisita la relativa documentazione tecnico-amministrativa (progetto, progetto in varaiante e quant'altro) esistente ed agli atti;

-la Conservatoria dei R.R.I.I. di Salerno, ove venivano riprodotte le visure, gli elenchi delle formalità necessarie dell'immobile (in via Telematica presso studio notarile).

#### **Quesito b-c-d**

#### **Descrizione dell' IMMOBILE**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un **appartamento** ad uso abitazione e da un **deposito agricolo** di pertinenza dello stesso, ubicato al piano terra di un fabbricato rurale, isolato, ancora oggi in corso di costruzione.

Tale fabbricato è situato nella zona periferica del Comune di Padula (nella parte bassa del paese), alla Contrada Macchiarotonda, Snc, ai confini con il Comune di Montesano sulla Marcellana.

Esso è riportato al N.C.E.U. del Comune di Padula al foglio 51, particella 634, piano



terra, categ. A/2, cl.5, vani 6, sup.ca. mq.118, R.C. Euro 387,34.

I lavori di costruzione di tale fabbricato risalgono alla fine degli anni novanta autorizzati con **Concessione Edilizia n.42 del 21.06.1999 e Parere della Soprintendenza n. 3739 del 23.02.1999**”; successivamente il fabbricato originario, in corso della sua costruzione, è stato oggetto di lavori di ampliamento approvati e consentiti con **Concessione Edilizia n. 37 del 13.08.2001**, intestata ai sig.ri [REDACTED] (i sign.ri che in seguito hanno venduto l'immobile al sign. [REDACTED])

Alla data del primo sopralluogo, il sottoscritto costata che sono stati ultimati soltanto la struttura al grezzo, il tetto di copertura e le chiusure perimetrali. Nel dettaglio i lavori fin qui realizzati sono:

- la struttura intelaiata:

con fondazioni in c.a. a travi rovesce del tipo a T, pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento;

- il tetto di copertura con struttura lignea e manto in coppi di argilla;

- le chiusure esterne in laterizi forati a camera d'aria;

- i canali di gronda in pvc.

Il fabbricato è stato costruito all'interno di una proprietà terriera costituita da più particelle (al catasto al foglio 51 del comune di Padula, partt.633-635-637-638); all'interno del lotto è presente un secondo fabbricato rurale, di modestissime dimensioni (al catasto al foglio 51 del comune di Padula, partt.102-292).

La proprietà confina da un lato ( ad Est) con una piccola stradina interpoderale sterrata , e da cui è delimitata da un muro perimetrale in c.a e da un cancello d'ingresso, ad un lato (quello a Sud) dalla proprietà [REDACTED] da cui è divisa da una alta e fitta siepe che funge da muro di cinta, e su altro lato (a Nord) dalla



d'ingresso, ad un lato (quello a Sud) dalla proprietà [REDACTED] da cui è divisa da una alta e fitta siepe che funge da muro di cinta, e su altro lato (a Nord) dalla proprietà [REDACTED]

Esso è costituito da un piano fuori terra destinato ad abitazione rurale e deposito agricolo, un piano seminterrato (volume tecnico non utilizzabile) ed un piano di sottotetto, non abitabile (ma dalla presenza degli abbaini dovrebbe ritenersi ispezionabile solo attraverso una botola visibile nel solaio del piano terra).

Il fabbricato risulta essere distante rispetto ai fabbricati circostanti (un esiguo gruppo di altre abitazioni sparse) e quindi rispettare le distanze urbanistiche stabilite in progetto.

**Descrizione dell' APPARTAMENTO oggetto del Pignoramento**

Trovandoci, come più volte ripetuto, in presenza di un fabbricato ancora in corso di costruzione, la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento può derivare solo dalla lettura ed analisi del progetto visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Padula.

Esso è posto al piano terra (in realtà rialzato di circa un metro rispetto al piano di campagna) del fabbricato menzionato, ed ha urbanisticamente destinazione abitativa rurale e di deposito agricolo.

Catastralmente, risulta riportato come abitazione di tipo civile, (categoria A/2-classe 5-consistenza 6 vani – rendita 387,34 €), distinta al N.C.E.U. del Comune di Padula al foglio 51, particella 634, Contrada Macchiarotonda.

Dal progetto (quello ultimo di variante) si evince che l'appartamento in questione, a lavori ultimati, dovrebbe essere così suddiviso: ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, w.c., due camere da letto e deposito agricolo a cui si accede tramite una





del 21.06.1999, n.42 su richiesta degli allora proprietari Sig.ri

rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Padula

Il fabbricato ricade in zona "Agricola E" del vigente P.R.G adottato

Al progetto originario ha fatto seguito un ampliamento da destinare a deposito  
agricolo regolarmente autorizzato con concessione edilizia n.37 del 13/8/2001.

Il lotto su cui è stato edificato l'immobile degli allora proprietari

distinto al Foglio 51 del catasto terreni risultava composto dalle seguenti

particelle:

- Foglio 51 – mappale n.101(ex 101/a) oggi 593;
- Foglio 51 – mappale n.285(ex 101/b) oggi 609 e 597;
- Foglio 51 – mappale n.286(ex 101/c) oggi 611-635-637-638;
- Foglio 51 – mappale n.241) oggi 633;



Come già accennato in precedenza, l'immobile risulta di proprietà del signor

unico proprietario, pervenutogli per atto pubblico di acquisto da

giusto atto per Notaio Antonio Di Lizia del 25/01/2005, rep.

74790, trascritto addi in data 01/02/2005 ai nn. 5568/4308.

Al suindicato il suolo sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto

è pervenuto per donazione da giusto atto

per Notaio Carlo Tortorella del 06/08/2002, rep. 60869, trascritto addi 09/09/2002 ai

nn. 32675/ 24597.

Al suindicato detto terreno è pervenuto per acquisto da

giusto atto per notaio Mario Sica del 28/09/1962

trascritto addi 29/10/1962 ai nn. 23785/20975.

**Il bene oggetto del pignoramento può ritenersi conforme sotto profilo edilizio urbanistico al progetto approvato.**

Sono conformi le dimensioni del corpo di fabbrica, nonché il posizionamento e le dimensioni delle aperture esterne.

Esso non è dotato di certificato di Agibilità in quanto è ancora in fase di costruzione

**Quesito g**

L'immobile oggetto di pignoramento, non è condotto né dal possessore né dal suo nucleo familiare e non occupato da terzi; essendo ancora in fase di costruzione e quindi sprovvisto di certificato di agibilità, non vi registrano contratti di affitto e/o locazione.



**Quesito h**

In riferimento al quesito di cui sopra si precisa che l'immobile oggetto della procedura risulta gravato dai seguenti vcoli ed oneri giuridici:

-Trascrizione del 02/01/2009 nn.28/21 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 30/08/2008 a favore della [REDACTED]

-ISCRIZIONE ipotecaria accesa in data 01/02/2005 ai nn. 5569/719, giusto atto per notaio Antonio Di Lizia del 25/01/2005, per euro 140.000,00 a garanzia di mutuo di euro 70.000,00 a favore della [REDACTED]

I summenzionati vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

**Quesito i, j, k**

Il bene non ricade su suolo demaniale, il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione trattandosi interamente di proprietà privata.

**Quesito l**

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non ultimato ed è destinato a civile abitazione In questo caso si adotta il criterio del valore di costo di costruzione, in quanto non applicabili gli altri criteri di stima (con conseguente impossibile riferimento ad immobili comparabili).

Vista, quindi la particolare situazione di stima, il sottoscritto CTU, ha optato per la stima del fabbricato in costruzione (la sola struttura) come parametro di riferimento la cubatura a mc/v.p.p valido per il calcolo dei costi di costruzione.

A tal fine, in base al progetto agli atti del Comune e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, si è valutata come prima cosa la consistenza in mc dell'immobile, considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo della copertura).

I valori relativi alla cubatura a mc/v.p.p, che si riferiscono alle parti interrate verranno ridotti del 50%, mentre quelli che di riferiscono alle parti dei sottotetti verranno ridotti del 25%.

**VOLUME V.P.P:**

-Piano Terra = 224 mc;

-Piano Interrato (non accessibile)= 210 mc – (210 x 0,50)= 105 mc;

-Piano Sottotetto = 52 mc – (52 x 0,25) = 39 mc





ritiene congruo stabilire un prezzo di 200,00 €/mc. Tale valore comprende, lo scavo, le strutture di fondazione, piano interrato (volume tecnico), piano terra, sottotetto e copertura.

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore da me determinato è:

**Valore Unità Immobiliare**

**Appartamento distinto in catasto al fg.51 part.634, del Comune di Padula:**

**€/mc 200,00 x 368,00 mc= 73.600,00 €**

**73.600,00 euro (diconsi settantatremilaseicento)**

**Quesito m**

Considerata la natura, le caratteristiche geometriche, la consistenza e la distribuzione dell'immobile, non appare opportuno procedere alla formazione di lotti separati per la vendita.

La valutazione comprende, come evidenziato, l'intero fabbricato, e nel prezzo indicato a mc è contemplato anche una quota parte destinata alla corte esterna di esso (evidenziata nelle planimetrie catastali **allegato5**), ritenendo il sottoscritto che anche se nell'atto di pignoramento si fa riferimento al solo appartamento, non può essere in alcun modo predisposta la sua sola vendita in maniera disgiunta dal resto del fabbricato.



### **Cocclusioni**

Per una corretta ipotesi di vendita, bisogna precisare altresì, che a parere dello scrivente andrebbe valutato anche il lotto restante (limitrofo al fabbricato), o al limite parte di esso, da cui attraverso un frazionamento si possa farne scaturire l'accesso al fabbricato dalla via Macchiarotonda.

Non essendo però questo contemplato nell'atto di pignoramento, non è stato, per ora, preso in considerazione dal sottoscritto nella presente stima e non è stato oggetto di valutazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente Relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell' Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Vengono depositati in cancelleria una copia della **Relazione Originale** che si compone di n°17 pagine dattiloscritte ed i seguenti **n° 9 allegati**:

ALLEGATO 1 : Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 2 : Comunicazioni inizio operazioni peritali.

ALLEGATO 3 : Verbale di sopralluogo.

ALLEGATO 4 : Documentazione fotografica dello stato di fatto al 9 aprile 2013.

ALLEGATO 5 : Documentazione catastale.

ALLEGATO 6 : Rlievi e disegni dello stato di fatto al 9 aprile 2013.

ALLEGATO 7 : Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Padula.

ALLEGATO 8 : Dichiarazione di valutazione.

ALLEGATO 9 : Dichiarazione invio perizia alle parti.



In allegati a parte si depositano:

- supporto digitale (CD ROM), con una versione della Relazione Perizia in formato

PDF (debitamente da me sottoscritta), ed una versione in formato WORD.

-Spese Documentate e Specifica Competenze Tecniche.

Sala Consilina, 26/06/2014

Il C. T. U.

Arch. Gianfranco Petrocelli

