

21 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 Monticelli [REDACTED] di proprietà della sig.re [REDACTED]

Procedura esecutiva [REDACTED]



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 **23.01.2024**, 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 12.01.2023 e depositato in data 30.01.2023 alla Cancelleria del Tribunale di Salerno (**V. all.to n.1**). A dire dell'avv. Emanuela Veglia, come riportato nell'Atto di Pignoramento, tale Atto è stato notificato a [REDACTED], "*a mani proprie della stessa*" e a [REDACTED] "*a mani proprie della stessa*". Da tale atto si evince che il bene oggetto della seguente procedura esecutiva è:

Bene intestato a [REDACTED] ed ivi residente alla



via Monticelli di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], consistente in:

- *Immobile piena proprietà, per quota pari a 1/2 ciascuno, sito in Salerno alla via Monticelli n.31, censito al NCEU di Salerno al foglio [REDACTED] zona cens. 3, cat. A2 classe 6, vani 5 rendita € 697,22, oltre tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.*

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 Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n.302/1988, a firma della dott.ssa [REDACTED], Notaio in Palermo. Con tale atto si certificava (**V. all.to n.2**), che nell'ultimo ventennio preso in esame alla data del 13.02.2023 e nel periodo successivo fino alla data del 13.04.2023, si rilevano le seguenti formalità:

- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno dell'immobile in Salerno foglio [REDACTED], pervenuta per atto di Donazione del 28.12.2006, n.ro rep. 149438 per Notaio Barela Guglielmoda potere di [REDACTED]
[REDACTED] a margine risultano:
- **Annotazione a Trascrizione nn. 34156/3594 del 09.08.2021** derivante da inefficacia parziale del 06.11.2019 emesso da Corte di Appello di Salerno num. Rep. 1516/2019;



- **Annotazione a Trascrizione nn. 15575/1684 del 13.04.2023** derivante da inefficacia parziale del 19.07.2013 emesso da Tribunale di Salerno num. Rep. 2601, annotata nell'interesse di Castello Finance;
- [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 19.06.1981, Notaio Giovanni Giuliano trascritto il 26.06.1981 nn. 14234/12274 da potere di [REDACTED] nata il 01.01.1926 ad Angri.

Nella citata certificazione si dà atto che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione nn. 3320/23627 del 08.08.2008 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione del 12.05.2008 num. Rep. 13341 emesso dal Tribunale di Salerno;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]; grava su Salerno foglio 37 part.IIIa 39 sub 26.

All'uopo la dott.ssa [REDACTED] che, in base a controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del **13.02.2023** risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Salerno [REDACTED] natura A2 classe 6 consistenza 5 vani rendita € 697,22 via Monticelli di Fuorni.

In ditta a: [REDACTED] a Salerno proprietà 1/2,
[REDACTED] a Salerno proprietà di 1/2.

Dati derivanti da: Variazione del 14.09.1998 in atti dal 14.09.1998 Divisione fusione ampliamento (n.9653.1/1998)

Dati derivanti da: Variazione del 14.09.1998 in atti dal 14.09.1998 (n.009653/1998).

Pertanto, con riferimento al quesito n.1, la documentazione di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c. è completa e certificata dall'attestazione del Certificato Notarile.



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

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 alla via Monticelli [REDACTED] (V. all.ta aereofotogrammetria).





Foto Google Earth: Zona circostante all'immobile in via Monticelli

L'immobile di cui alla procedura esecutiva si trova lunga la via Monticelli, strada comunale che dalla strada principale, ex Strada Statale n.18, conduce alla zona alta della frazione Fuorni del comune di Salerno. E' un immobile facente parte di un fabbricato costituito da altre proprietà. Quest'ultimo ha accesso indipendente carrabile. L'immobile è collocato all'ultimo piano del fabbricato e confina con altra proprietà. Con riferimento alla relativa identificazione catastale, lo stesso è censito al N.C.E.U



Salerno foglio [REDACTED] natura A2 classe 6 consistenza 5 vani rendita € 697,22 via Monticelli di Fuorni.

Attraverso la Visura storica, acquisita in data in data 19.12.2023 (**V. all.to n.3**), si riscontra che la situazione dell'immobile a far data del 28.12.2006 è relativa ad una proprietà intestata a [REDACTED] sopra generalizzata, per una quota pari a 500/1000. L'altra quota, pari a 500/1000 è di proprietà di [REDACTED] sopra generalizzata.

Trattasi di immobile per civile abitazione composto da due livelli. Il primo livello, collocato al secondo piano del fabbricato pluriproprietà, è costituito da: un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, zona pranzo, cucina, bagno e un ripostiglio posizionato sotto la scala interna che conduce al piano terzo-mansarda; infine, su tale piano c'è un balcone chiuso ed un terrazzo. Il Piano terzo-mansarda è costituito da: disimpegno a cui si accede ad una camera letto, un bagno ed, infine, un'altra camera letto dalla quale si accede ad un terrazzo.

Lo stato di fatto è quasi identico a quanto riportato sulle planimetrie catastali (**V. all.to n.4**) ad eccezione del primo livello, ossia piano secondo dell'intero fabbricato, che sulla planimetria catastale c'è un ingresso-soggiorno (**V. c.to all.to n.4**), mentre allo stato attuale tali ambienti sono separati da un tramezzo con porta (**V. all.to n.5**). Inoltre il balcone al primo livello (piano secondo dell'intero fabbricato), a cui si accede dalla cucina e dal soggiorno è chiuso da una veranda, non autorizzata; infine il terrazzo riportato in planimetria catastale, come anche sul progetto approvato ha una larghezza di 1,30mt (**V. grafici corretti – all.to n.5**) e non di 4,80mt. L'altezza di tale livello è pari a h=2,90mt. Il secondo livello dell'immobile (piano terzo-mansarda dell'intero fabbricato) ha una altezza massima di h=2,25mt ed una minima di h=1,20mt. Con riferimento alla superficie utile si riporta la seguente tabella con indicazione dei vani con le relative dimensioni:



I° livello (piano secondo)		
ingresso	2,00m x 3,60m	7,20 mq
soggiorno	4,60m x 3,00m	13,80 mq
”	1,60m x 2,60m	4,16 mq
disimpegno	7,40m x 1,35m	9,99 mq
“	1,60m x 1,20m	4,16 mq
ripostiglio	2,20m x 1,30m	2,86 mq
bagno	2,80m x 2,20m	6,60 mq
pranzo	4,50m x 2,95m	13,27 mq
“	3,00m x 1,35m	4,05 mq
cucina	4,20m x 4,40m	18,48 mq
TOTALE	sup. abit.le	84,57 mq
scala interna	6,20m x 1,00m	6,20 mq
balcone	5,80m x 1,40m	8,12 mq
“	2,20m x 1,20m	2,64 mq
terrazzo	sup. svilup.	11,80 mq
TOTALE	sup. accessoria	38,64 mq
II° liv. (pian. sec.-mansarda)		
camera 1	4,20m x 4,30m	18,06 mq
“	3,10m x 1,40m	4,34 mq
camera 2	5,00m x 3,00m	15,00 mq
“	3,40m x 1,40m	4,76 mq
bagno	3,40m x 2,20m	7,48 mq
disimpegno	2,80m x 1,30m	3,64 mq
TOTALE	sup.ie abitata	53,28 mq
terrazzo	5,00m x 5,40m	27,00 mq
“	3,40m x 1,80m	6,12 mq
TOTALE	sup. accessoria	33,12 mq

Dal sopralluogo eseguito, come si evince anche dal rilievo fotografico, il bene immobile, oggetto di pignoramento, trovasi in buone condizioni, ai fini della manutenzione.

Con riferimento alla verifica della corrispondenza dello stato attuale con quanto riportato nell'atto di Pignoramento, lo scrivente fa presente che il citato atto di Pignoramento si attiene al titolo di proprietà ed alla relativa certificazione castale



(visura storica del 19.12.2023) (V. c.to all.to n.3), con qualche piccola differenza, come la divisione dell'ingresso-soggiorno, con un tramezzo e la veranda sul balcone.

Pertanto, i dati di cui all'atto di pignoramento immobiliare consentono l'individuazione del bene, nonostante qualche differenziazione rispetto allo stato attuale.

QUESITO N.5

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 [REDACTED] risulta dall'atto di Donazione del 28.12.2006 (V. all.to n.6), proveniente [REDACTED] [REDACTED] in qualità di nonni degli attuali proprietari.

Con riferimento alla provenienza del bene la relativa storia è stata sinteticamente descritta nel quesito n.4.

QUESITO N.6

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 a tale bene suindicato, si fa presente che data la configurazione dell'immobile, distribuito su due livelli, un progetto di divisione, oltre ad essere oneroso, comporta una zona abitabile residenziale, quella al I° livello ed un'altra zona, quella al II° livello, che non potrà essere definita abitabile dal punto di vista normativo, in quanto le altezze interne non lo consentono; infatti l'attuale altezza



massima è 2,25mt e quella minima è 1.20mt; mentre l'altezza utile media consentita doveva essere di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012.

Pertanto, per quanto su esposto non è possibile effettuare la suddivisione in due lotti.

QUESITO N.7

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 alla data di accesso sui luoghi, lo scrivente CTU, pontandosi nei pressi dell'immobile constatava che lo stesso era abitato da una delle proprietarie, Ciancio Noemi.

Inoltre dal certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia risulta che l'immobile è abitato da [REDACTED] sopra generalizzata e da [REDACTED]

[REDACTED] (V. all.to n.7). Pertanto tale immobile oltre da una delle due proprietarie è occupata dalla madre [REDACTED]

L'immobile ha in comune con un altro adiacente una muratura di confine; pertanto, la relativa manutenzione, ad eccezione della tinteggiatura interna, è in comune con



altra proprietà. Non vi sono vincoli di natura condominiali ad eccezione della strada comune intera al cortile e la relativa recinzione, la cui manutenzione compete, in comune accordo, con altri proprietari.

Non vi sono vincoli di natura storico-artistico o di natura paesaggistica.

QUESITO N.8

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 a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazione, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

Allo stato attuale, in particolare all'atto dell'accesso, l'immobile risulta occupato da una delle proprietarie e dalla madre, si pensa a titolo gratuito. Pertanto, non vi è alcun canone di fitto registrato ad altre persone.

QUESITO N.9

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.

Allo stato attuale, il regime patrimoniale del debitore è per [REDACTED] esclusivo, in quanto nubile; per [REDACTED] è esclusivo, in quanto pur essendo coniugata con [REDACTED], la loro unione è con separazioni dei beni, come risulta dal Certificato dell'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio del 01.12.2023, richiesto via PEC dallo scrivente CTU (**V. all.to n.8**).

QUESITO N.10

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*.

Non vi sono altre formalità se non quelle già trattate. Inoltre, poiché l'immobile fa parte di un complesso edilizio formato anche da altre unità abitative, senza la formazione di un Condominio, l'unico vincolo in comunione è relativo alla manutenzione della parte strutturale (fondazioni, travi e pilastri in elevazione) con gli altri immobili; mentre per le parti non strutturali, il carattere in comunione e/condominiale è assimilabile alla manutenzione e decoro delle facciate. Inoltre c'è la manutenzione del cortile e del cancello che è in comune con altro fabbricato.

Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie, di natura condominiale già deliberate e/o scadute. Nel futuro quando vi sono spese da sostenere, le stesse saranno formalizzate con scrittura privata, sottoscritta dalle parti, come, allorquando bisogna fare la manutenzione del cortile comune.

QUESITO N.11

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.12

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 19.12.2023, nonché le planimetrie catastali acquisite (**V. c.to all.to n.3**), facendo presente che la planimetria catastale della part.lla n. 39 sub 26, così come confrontata con l'accesso sui luoghi dallo scrivente, è leggermente differente. Infatti al piano secondo, ossia la I° livello è stato effettuato la separazione tra il soggiorno e l'ingresso, con tramezzo (**V. c.to all.to n.5**). Pertanto, lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente, è simile a quello riportato nelle planimetrie catastali (**V. c.to all.to n.4**), ad eccezione della tramezzatura che separa l'ingresso dal soggiorno. Inoltre attualmente il balcone al I° livello risulta chiuso.

QUESITO N.13

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 ricorrendone i 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono."

Con riferimento a quanto richiesto nel presente quesito, si fa presente che l'immobile è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia. Successivamente veniva inoltrata la richiesta Concessione di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 20.03.1995. ai sensi della L.724/94, dalla sig.ra [REDACTED] Il titolo veniva rilasciato in data [REDACTED] Altra richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria veniva inoltrata da [REDACTED]. Tale titolo veniva rilasciato in data 17.10.2000 con n.338/2000, con il relativo parere favorevole con *esclusione destinazione abitativa del locale sottotetto*. (**V. all.to n.9**).



Dopo il citato rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] inoltrava la Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, acquisita al protocollo del Comune di Salerno in data [REDACTED] (V. all.to n.10).

Lo scrivente dopo l'incarico dell'Ill.o G.E. inoltrava richiesta all'Ufficio Umanistica. Si constatava che visto la pratica edilizia, non era stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

Infine allo stato attuale è stata realizzata la chiusura del balcone al piano secondo- I° livello e la realizzazione di un tramezzo, quale elemento di separazione del ingresso-soggiorno in due ambienti. Per regolarizzare tale illecito è necessario inoltrare una pratica edilizia ex art.37 del DPR n.380/2001, pagando € 512,00 per diritti di segreteria,

Dopo la vendita all'asta del bene pignorato ed oggetto di stima, per rendere il fabbricato in totale conformità edilizia ed urbanistica, 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.

Quindi è necessario produrre una SCA, a sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/01. In tale atto è necessario allegare il nuovo Docfa, precedentemente indicato, da inoltrare all'Agenzia del Territorio (Catasto Urbano) con indicazione che il locale



sottotetto non sia abitabile e, infine, l'APE (certificato energetico). Infatti nello stato attuale il piano sottotetto-mansarda, riportato nella planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia del Territorio, vi è indicato due camere e un bagno. Per tale pratica edilizia, SCA, è necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato, il quale dovrà verificare la conformità allegando il nuovo Docfa e l'APE. Le relative competenze professionali, incluso le spese amministrative, è di circa € **2.000,00**, oltre oneri fiscali e spese amministrative pari a € **300,00** per la SCA e € **70,00** per il Docfa. Tale pratica può essere inoltrata contestualmente con quella per regolarizzare la chiusura del balcone su esposta, a firma dello stesso tecnico, pagando la ulteriore somma di € 512,00 per diritti di segreteria ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/01.

QUESITO N.14

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 PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Trattasi di un immobile sito in Salerno, via Monticelli [REDACTED], facente parte di un fabbricato costituito da 3 livelli. In particolare l'immobile si trova al



piano secondo son sovrastante piano mansarda, a cui si accede da una scala interna di un complesso edilizio con altre proprietà sia sullo stesso piano e sia al piano sottostante. Tutto il complesso edilizio ha una entrata sia carrabile e sia pedonale autonoma. A servizio di tale entrata autonoma, in particolare a monte del fabbricato c'è un altro immobile.

Di seguito, prima di effettuare la stima si riportano le foto più significative dell'immobile, sia con riferimento alle parti esterne e sia a quelle interne.



Foto n.1: Vista del prospetto principale dell'intero fabbricato dove a sinistra in alto c'è l'immobile di cui alla procedura esecutiva.





Foto n.2: Vista dal terrazzo.

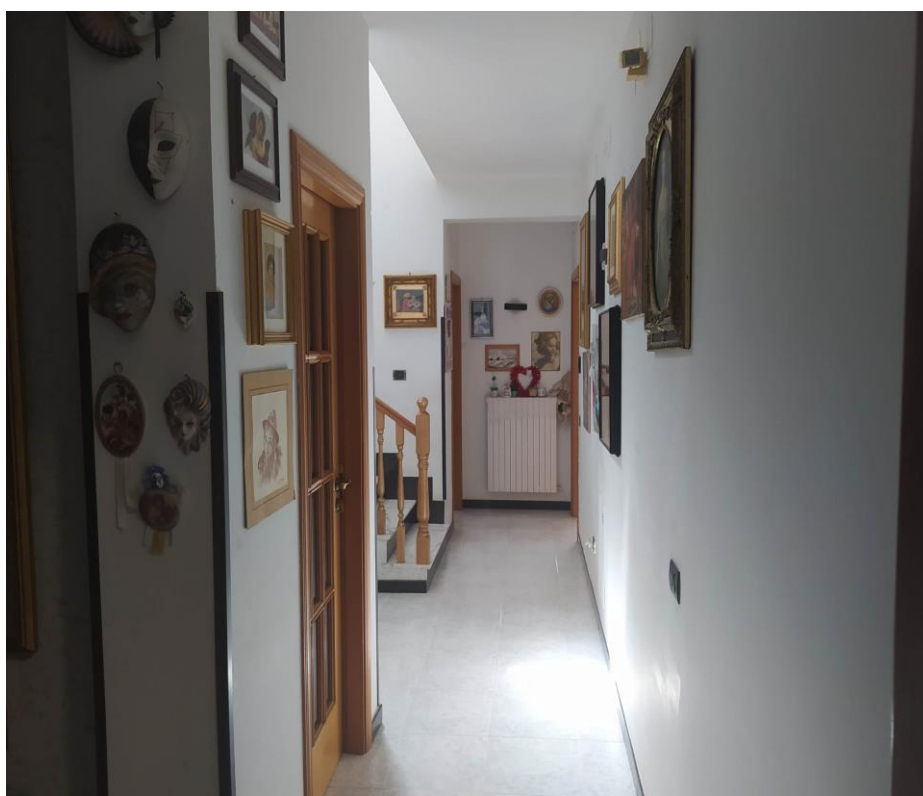


Foto n.3: Vista del disimpegno dall'ingresso.



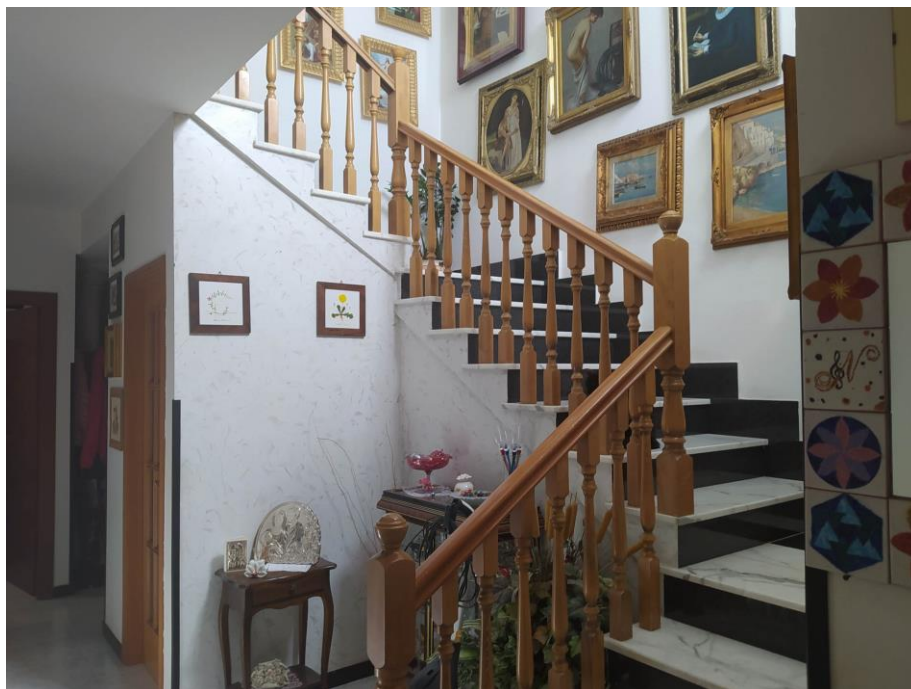


Foto n.4: Vista del vano scala che conduce al livello superiore della mansarda.

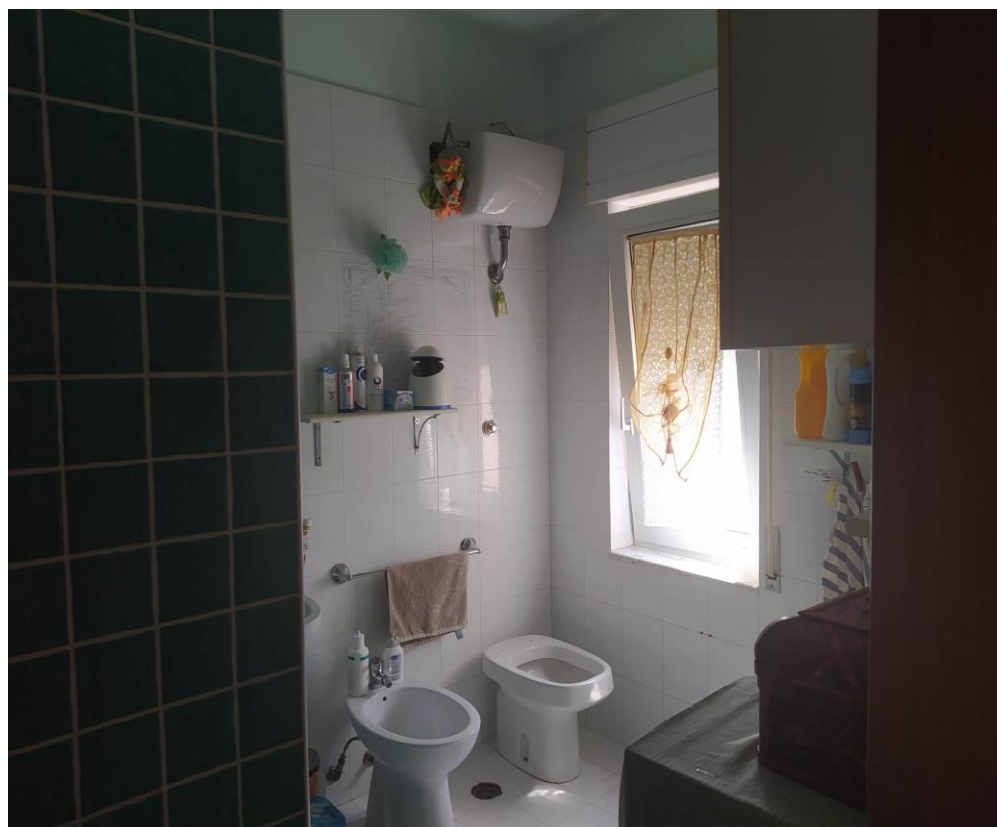


Foto n.5: Vista del bagno al 1° livello





Foto n.6: Vista della zona pranzo comunicante con la zona cucina



Foto n.7: Altra vista della zona pranzo con zona cucina





Foto n.8: Vista della zona cucina



Foto n.9: Altra vista della zona cucina



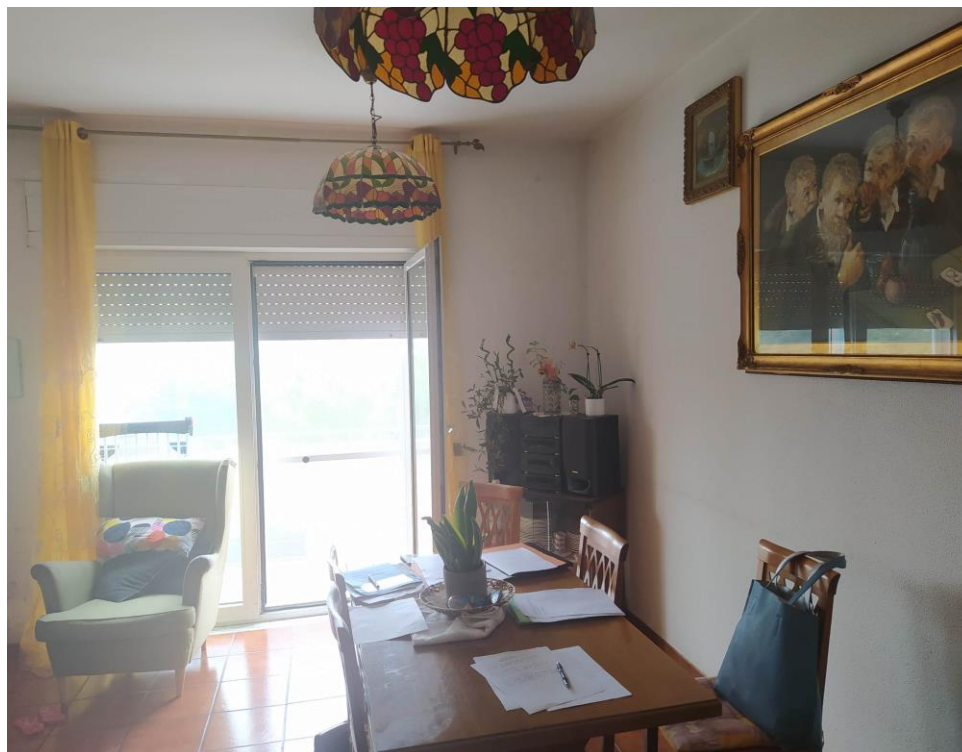


Foto n.10: Vista del soggiorno

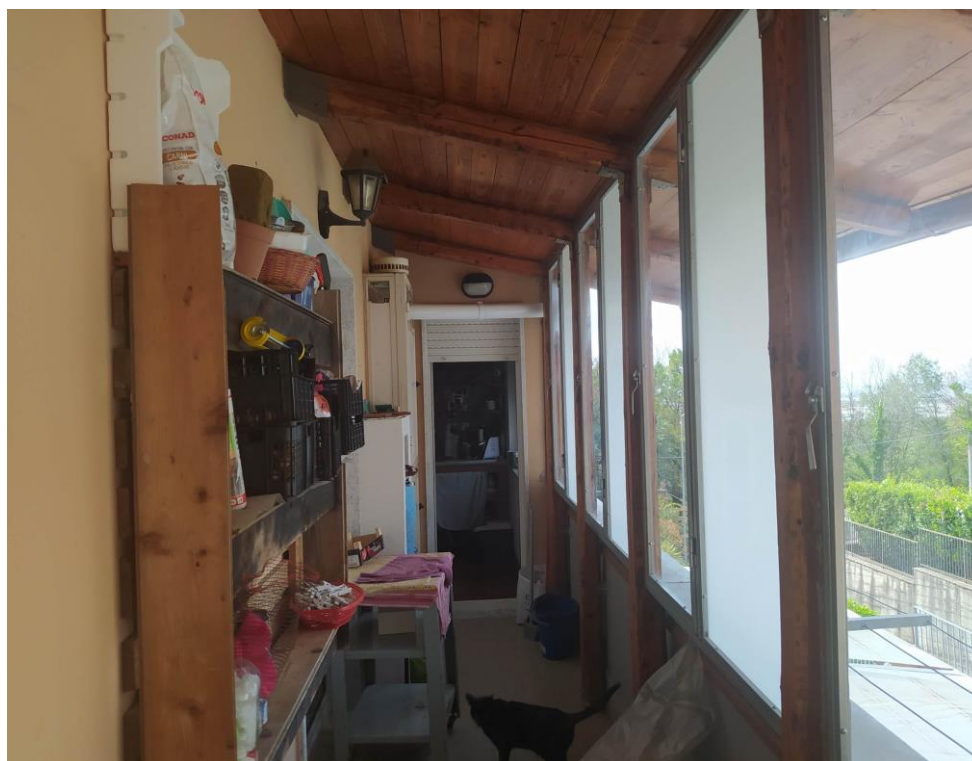


Foto n.11: Vista del balcone chiuso dall'interno





Foto n.12: Vista del balcone chiuso dall'esterno

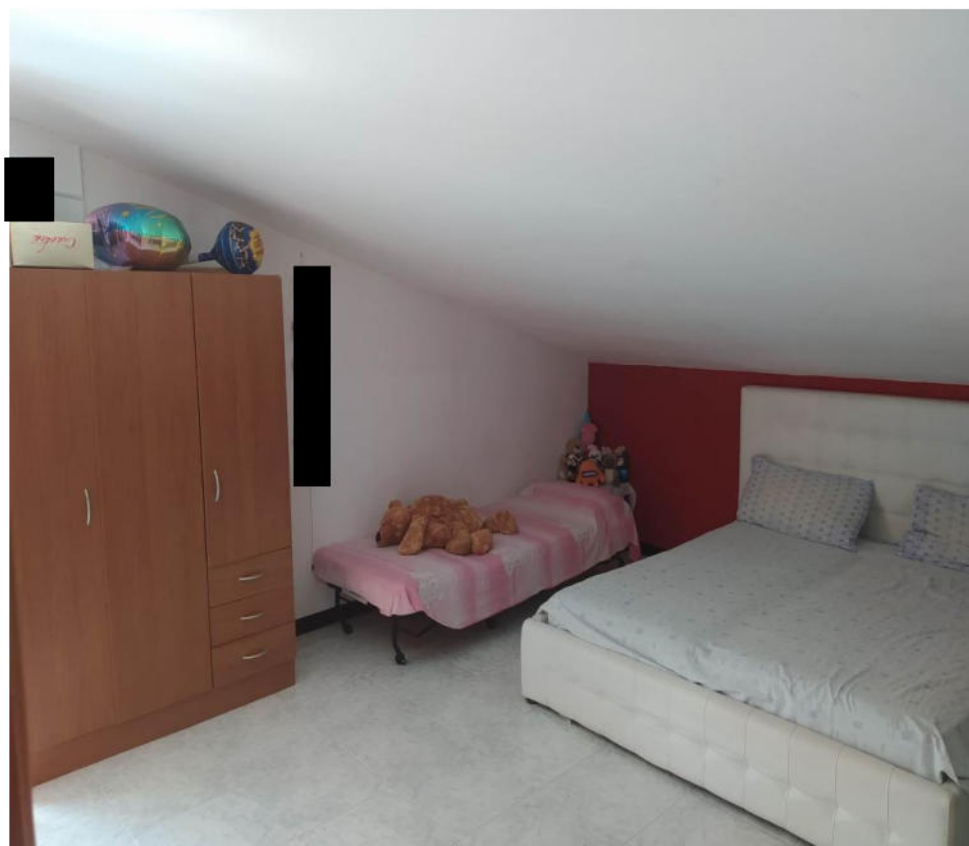


Foto n.13: Vista di una delle due camere al piano mansarda. Si nota la diversa altezza





Foto n.14: Vista dei due camere al piano mansarda. Si nota la differenza di altezza

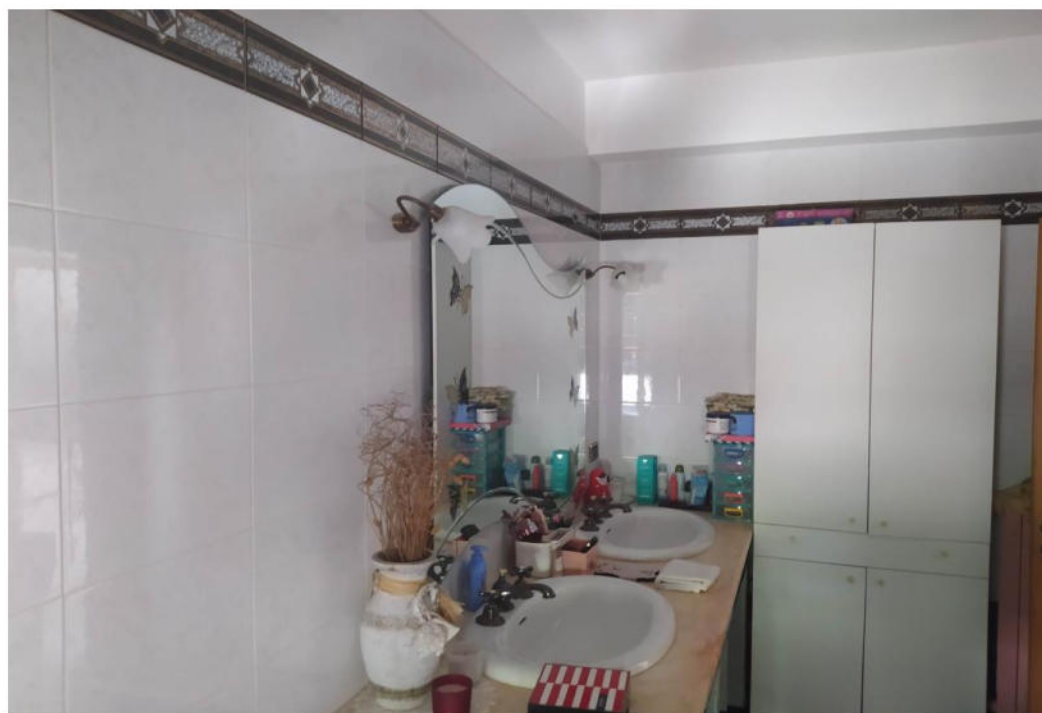


Foto n.15: Vista del bagno





Foto n.16: Vista del bagno di cui alla foto n.14



Foto n.17: Vista del terrazzo





Foto n.18: Vista di altro immobile che ha in comune il piazzale con quello in oggetto



Foto n.19: Vista di alcune zone della facciata che necessita di manutenzione





Foto n.20: Vista di alcune zone della facciata che necessita di manutenzione

Dopo la rappresentazione dello stato in cui trovasi l'immobile, 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 permuta 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. Nel caso in esame si è tenuto conto, altresì, la collocazione dell'immobile, sia rispetto al centro abitato, sia tenendo conto delle maggiori attività commerciali ed altre di interesse pubblico. Con riferimento alla collocazione dell'immobile rispetto al contesto complessivo del comune, la stessa è tale che qualunque attività che si svolge nel comune di Salerno, per accedervi è necessario servirsi di un mezzo privato, in quanto la distanza dalle attività di prima necessità non è inferiore a circa 2km. Le altre attività di piccolo dettaglio non distano meno di 4-5km. Tale caratteristica influenzerà sul valore finale della stima.

Con riferimento ai dati metrici rilevati e descritti nella suindicata tabella, si ha che la superficie utile calpestabile abitabile al primo livello, è pari a 84,57 mq, come superficie residenziale; di 10,76mq per il balcone; di 6,20mq per la scala interna e 11,80mq per il terrazzo. Inoltre, con riferimento al II° livello, ossia il piano



mansarda, la superficie è pari a 53,28mq utili calpestabili e di 33,12mq per il terrazzo.

Dal borsino immobiliare del comune di Salerno e considerando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (urbana periferica, quasi totalmente costruita e distante dai centri di maggiore interesse, quali: scuole, municipio, chiese, negozi di varie attività, ecc.), il valore di un immobile che trovasi in condizioni d'uso normali, varia tra un valore minimo di € **1.500,00/mq ad un max di € 1.850,00/mq**. Poiché l'immobile, nella sua complessità trovasi in uno stato di buone condizioni, sia per l'efficienza degli impianti e sia per le superfici degli ambienti, i quali allo stato attuale non necessitano di alcun intervento, si è dell'orientamento che il valore di mercato, allo stato in cui si trova è quello di considerare il valore pari ad € 1.700,00/mq.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

1) Secondo piano – I° livello

€ 1.700,00/mq x 84,57 mq = € 143.770,00 (superficie netta residenziale I° livello)

Con riferimento alla superficie non residenziale, quale balconi e scale, la loro incidenza è del 25% per i balconi e del 15% per la scala interna; pertanto per tali superfici non residenziali si ha:

€ 1.700,00/mq x 10,76mq x 25% = € 4.573,00 (balconi)

€ 1.700,00/mq x 6,20mq x 15% = € 1.581,00 (scala interna)

€ 1.700,00/mq x 11,80mq x 25% = € 5.015,00 (terrazzo)

All'uopo, considerando il valore di tutte le superficie: residenziali, balcone, scala esterna e terrazzo, si ha che il valore di mercato complessivo del I° livello-secondo piano, sarà pari a:

€ 143.770,00 + € 4.573,00 + € 1.581,00 + € 5.015,00 = € 154.938,00



2) Terzo piano – mansarda

Con riferimento alla superficie non residenziale della mansarda, per la quale non è possibile avere l'agibilità, in quanto non ci sono i requisiti minimi delle altezze, anche se allo stato attuale i tre vani sono utilizzati per due camere da letto ed un bagno, ai fini della stima si utilizzerà la superficie totale al 50%. Pertanto il valore sarà il seguente:

$$\text{€ } 1.700,00/\text{mq} \times 53,28\text{mq} \times 50\% = \text{€ } 45.288,00 \text{ (superficie terzo piano-mansarda)}$$

$$\text{€ } 1.700,00/\text{mq} \times 33,12\text{mq} \times 50\% \times 25\% = \text{€ } 7.038,00 \text{ (terrazzo)}$$

Considerando il valore di tutte le superficie: residenziali e terrazzo, si ha che il valore di mercato complessivo del II° livello-mansarda, sarà pari a:

$$\text{€ } 45.288,0 + \text{€ } 7.038,00 = \text{€ } 52.326,00$$

In definitiva il valore del bene stimato, al fine della futura vendita sarà pari a:

$$\text{€ } 154.938,00 + \text{€ } 52.326,00 = \text{€ } 207.264,00$$

Ai fini della vendita dell'immobile, per finire l'iter burocratico della pratica edilizia, sarà necessario presentare la SCA (segnalazione certificata di agibilità) dove dovrà asseverare che tutti gli impianti presenti nell'immobile (elettrico, idrico, scarico) siano conformi alla normativa tecnica specifica; oppure adeguare gli stessi.

Per tutto l'iter burocratico bisogna affidarsi ad un tecnico abilitato, il quale per la redazione della pratica edilizia ex artr.37 del DPR n.380/2001, del Docfa, dell'APE e, infine, della SCA l'importo da corrispondere ad un professionista abilitato, per la redazione di tutta la pratica edilizia sarà pari a circa **€ 2.000,00** oltre oneri fiscali. A tale importo vanno aggiunti quelli di segreteria, quali € 300,00 per la SCA, € 70,00 per il Docfa e, infine, € 512,00 per sanare la chiusura del balcone e la realizzazione del tramezzo per



dividere l'ingresso dal soggiorno.

QUESITO N.15

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 nei due livelli, nell'eventualità che l'attuale attuale proprietario non tolga a proprie spese, la stessa può quantificarsi tenendo conto che la relativa vendita può rendere un valore di circa **€ 10.000,00.**

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 alla a [REDACTED], a seguito di un Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.01.2023 e depositato in data 30.01.2023 alla Cancelleria del Tribunale di Salerno (V. c.to all.to n.1).

Bene intestato a [REDACTED] ed ivi residente alla via Monticelli di Fuorni [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] consistente in:

- *Immobile piena proprietà, per quota pari a 1/2 ciascuno, sito in Salerno alla via Monticelli n.31, censito al NCEU di Salerno al foglio n.37, part.III n.39 sub 26, zona cens. 3, cat. A2 classe 6, vani 5 rendita € 697,22, oltre tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.*

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 207.264,00

E' necessario considerare anche gli importi esposti al quesito n.14, circa gli oneri per rendere conforme il bene ai fini urbanistici,
Nell'augurarci che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia,



ringraziamo per la fiducia accordataci.

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Completano la presente:

- Verbale dei sopralluoghi
- Foto acquisita da Google Harth;
- Documentazione fotografica con n.20 foto;
- Allegati da n.1 a n.10;
- Visure storiche e planimetrie aggiornate all'interno degli allegati;
- Grafici dello stato attuale dell'immobile all'interno degli allegati;

A parte si allega:

- Specifica competenze tecniche e spese

l'esperto
dott. ing. Emilio Sarno

