



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 82/2013



Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Udienza: 03/04/2024

Giudice:

dott. A.M. DE PIANO

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093



Indice generale

Risposta ai quesiti sopraelencati	4
Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;.....	4
Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra 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 insistono i manufatti subastati;.....	4
Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto; ..	5
Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;.....	8
Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;.....	8
Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	11
Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;.....	12
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....	12
Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;.....	13
Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;.....	13
Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;.....	13
Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;	13
Calcolo del valore dei beni oggetto di stima	15
Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota; ..	16
Conclusioni	16
Allegati alla presente:	16



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 82/2013**

promossa dalla **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A**

contro



G.E. : **Dott. A. M. DE PIANO - udienza del 03/04/2024**

CUSTODE: Dott. GIUSEPPE LAMMARDO

Premessa

In data 13 giugno 2023, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Sa) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 82/2013 R.G.E. promossa dalla BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. contro 

  l'incarico di provvedere:

Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;

Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra 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 insistono i manufatti subastati;

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;.....

Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

arch. Maurizio Cocilova 3



Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Auletta (Sa) e l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso al bene pignorato è stato eseguito in data 13/06/2023.

Risposta ai quesiti sopraelencati

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti risulta depositata la certificazione notarile attestante la provenienza del bene in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risulta pignorato il seguente bene:

Comune di Auletta (Sa) – Abitazione, ubicata alla loc.tà Mattina, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 10 part.IIIa n. 624 sub 2-3-4**, intestata alla sig.ra per il diritto di piena proprietà. La signora è coniugata con il sig. in regime di separazione dei beni.

Per tali beni i dati catastali corrispondono con quelli del pignoramento. Non grava sui beni pignorati alcun diritto reale di godimento.

Quesito n.2: alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra 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 insistono i manufatti subastati;

Il bene pignorato deriva da un frazionamento catastale dell'11/06/2004 (prot. N. SA0174346) a seguito di soppressione della particella n. 18 che ha generato le particelle nn. 623,624,625,626 ed è pervenuto alla [REDACTED] in virtù



di atto di divisione del 03/08/2004, a firma del notaio Ermanno Buonocore, trascritto il 05/08/2004 ai nn. 35664/27119.

Precedentemente, la sig.ra con atto del 30/01/1992, a firma del notaio Fabrizio Amato, trascritto il 13/02/1992 ai nn. 6239/5583, acquistava la piena proprietà del terreno sito in Auletta, identificato in catasto al foglio n. 10 part.IIIa 18 (particella dalla quale deriva la part.IIIa n. 624, oggetto di pignoramento), dalla [REDACTED] nata a Caggiano (Sa) il 26/12/1920.

Risulta, quindi, garantita la continuità delle trascrizioni

Il bene oggetto di pignoramento forma un fabbricato ad uso abitativo sviluppato su un due livelli con deposito e garage al piano seminterrato e abitazione al piano terra con terreno circostante di pertinenza.

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Auletta (Sa)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Auletta (Sa) in C/da La Mattina
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Fabbricato per civile abitazione con terreno di pertinenza.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 10 part.IIIa n. 624 sub 2-3-4 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	1_SUB 2 : Categoria A/2 di classe 7 – 12 vani – sup. cat. 199 mq – rendita: € 774,69. 2_SUB 3 : Categoria C/6 di classe 10 – sup. cat. 86 mq – rendita: € 171,05. 3_SUB 4 : Categoria C/2 di classe 12 – sup. cat. 91 mq – rendita: € 145,02.

Descrizione del bene

Il bene è composto da un fabbricato sviluppato su due piani formati da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, allo stato grezzo, privo di finiture e in parte



privo chiusure perimetrali e infissi ed un piano superiore adibito in parte ad abitazione ed in parte ad attività agricola. Il bene è all'interno di un lotto di pertinenza in zona lontana dal centro abitato ma vicino alla S.R. n. 19 ter.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part.lla nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int..

Il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato, in entrambi i provvedimenti autorizzativi, riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro, l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.

Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e a cucina).

Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito:

1. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;
2. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.

La difformità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la



prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al primo terra vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito.

Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi.

Il fabbricato rientra l'area ricade nei "Tessuti in via di consolidamento" DA ATTUARSI PREVIA REDAZIONE DI PUA (art. 15 NTA comp. Strutturale).

"All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi e dal RUEC. In particolare, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, il PUC ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume lordo, di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del RUEC."

A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal sottoscritto sono emerse le criticità suddette pertanto, il bene non è completamente legittimo dal punto di vista urbanistico. Le opere difformi dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi, così come assentito nelle due C.E. suddette.

Le finiture sono di buona fattura, gli impianti sono a norma e l'impianto termico è presente. Gli infissi garantiscono una buona efficienza energetica dell'intero alloggio.

L'accesso al piano abitativo avviene direttamente dalla quota del giardino. Gli ambienti abitativi sono formati da:

Soggiorno, cucina, due bagni, vano scala di accesso al piano seminterrato, zona notte rialzata rispetto a quella a giorno e formata da tre camere da letto (quattro dei vani oggi destinati a camere da letto e cucina dovrebbero essere adibiti a deposito agricolo, come da C.E. assentita).

Tale bene può essere oggetto della formazione del LOTTO UNICO.



Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risulta pignorato il seguente bene:

Comune di Auletta (Sa) – Abitazione, ubicata alla loc.tà Mattina, identificata al Nuovo Catasto Urbano **al foglio n. 10 part.IIa n. 624 sub 2-3-4**, intestata alla [REDACTED], nato a Auletta il 03/03/1966 per il diritto di piena proprietà. [REDACTED] è coniugata con i [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO UNICO

BENE N. 1	Fabbricato a destinazione d'uso residenziale e deposito agricolo con annesso terreno di pertinenza.
DATI CATASTALI	Foglio n. 10 part.IIa n. 624 sub 2-3-4
UBICAZIONE	Località Mattina - Auletta (Sa)
DESCRIZIONE Il bene è composto da un fabbricato sviluppato su due piani formati da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, allo stato grezzo, privo di finiture e in parte privo chiusure perimetrali e infissi ed un piano superiore adibito in parte ad abitazione ed in parte ad attività agricola. Il bene è all'interno di un lotto di pertinenza in zona lontana dal centro abitato ma vicino alla S.R. n. 19 ter. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part.IIe nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int.. A seguito del primo accesso e successivamente al rilievo effettuato dal	



sottoscritto sono emerse le criticità suddette pertanto, il bene non è completamente legittimo dal punto di vista urbanistico. Le opere difformi dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi, così come assentito nelle due C.E. suddette.

Le finiture sono di buona fattura, gli impianti sono a norma e l'impianto termico è presente. Gli infissi garantiscono una buona efficienza energetica dell'intero alloggio.

L'accesso al piano abitativo avviene direttamente dalla quota del giardino. Gli ambienti abitativi sono formati da:

Soggiorno, cucina, due bagni, vano scala di accesso al piano seminterrato, zona notte rialzata rispetto a quella a giorno e formata da tre camere da letto (tre dei vani oggi destinati a camere da letto dovrebbero essere adibiti a deposito agricolo, come da C.E. assentita).

TIPOLOGIA	Fabbricato isolato sviluppato su due piani con terreno circostante.
CONTESTO	Zona periferica del Comune di Auletta in area di consolidamento urbanistico.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 part.lla nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int.. <u>Purtroppo il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato, in entrambi i provvedimenti autorizzativi, riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come</u>



	<u>portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro, l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.</u> <u>Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e a cucina).</u> <u>Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito:</u> <u>1. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;</u> <u>2. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.</u> <u>La difformità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria</u>
--	---



	<u>assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era conforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è conforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al primo piano vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinate allo stato assentito.</u> <u>Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi. La quantificazione terrà conto degli oneri tecnici per la pratica al comune, dell'oblazione e dei diritti di segreteria e dei lavori occorrenti per il ripristino dei luoghi.</u> <u>Inoltre, ad oggi non è più possibile procedere con una pratica "Piano Casa" così come descritta nella precedente CTU in quanto la legge non è stata prorogata dalla Regione Campania.</u>
AGIBILITA'	Non possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma e non possiede certificazione energetica.



Il rilievo effettuato durante l'accesso ha fatto emergere delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato in entrambi i provvedimenti autorizzativi riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio.

Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre, le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani retrostanti a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e cucina).

Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito:

3. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico;
4. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina.

La difformità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in quanto la volumetria assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al piano terra vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito.

Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

Il bene risulta occupato dall'esecutata.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

Il bene non ricade su suolo demaniale.



Il bene non è gravato da livello o uso civico.

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di euro 162.000,00, iscritta il 10.01.2008 ai numeri 1392/251, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso [REDACTED] sede in Auletta (SA), C.F. 02019870654, per atto del Notaio FERRARA del 19.12.2007, a favore di BANCA della Campania SPA con domicilio ipotecario in Via Filangieri 38, NAPOLI. [REDACTED] nata ad Auletta (SA) il 03.03.1966 fa da garante sulla piena proprietà di 1000/1000 del fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4.;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina a favore della Banca Della Campania SPA c [REDACTED] gravante su fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

Non vi sono altri pesi o oneri.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso;

Non vi sono spese di gestione

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Auletta.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disaggregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori:

arch. Maurizio Cocilova 13



MAURIZIO COCILOVA
architetto

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;



- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Certificazione di agibilità;
- Oneri tecnici per la pratica di ripristino dei luoghi ed eliminazione delle opere difformi
- Correzione catastale.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO FORMATO DA :

BENE N. 1 – Abitazione, deposito agricolo e terreno di pertinenza - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 10 part.IIIa n. 624 sub 2-3-4

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 900,00 al metro quadrato (valore aumentato per la qualità delle finiture e dell'intera struttura), e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della somma di € 4.000,00 (lavori + oneri tecnici, oblazione e diritti di segreteria comunali) da detrarre alla stima complessiva per il ripristino delle opere difformi e della superficie commerciale del bene n. 1 (quantificabili in **MQ 300,00 – superficie ponderata secondo UNI 10750:2005**) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 800,00/mq circa.**

Quindi, il valore di stima per tale lotto è di Euro 240.000,00 (euro DUECENTOQUARANTAMILA/00), per arrotondamento.

A tale stima va detratta la spesa di € 4.000,00 per il ripristino dei luoghi per le difformità su descritte.

Pertanto, la stima finale del lotto unico è di € 236.000,00 (euro DUECENTOTRENTASEIMILA/00), per arrotondamento

Per tale bene è confermato il valore di stima.



Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola
quota;

Non si tratta di quota indivisa

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € **236.000,00 formante un unico lotto.**

Lagonegro, 11/09/2023

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

A circular blue ink stamp of the Italian Association of Architects (Ordine degli Architetti) for the Province of Salerno. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "PROVINCIA DI SALERNO", "ARCHITETTO", "COCILOVA", "MAURIZIO", and "ALDO 11/1985". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Cocilova".

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure, mappa e planimetrie catastali – Elenco formalità;
- Allegato n. 3 – Rilievo beni pignorati;
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 – Atti comunali;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)
Ex Tribunale di Sala Consilina (SA)
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2013
G.I. Dr.ssa Alessandra ZINGALES

Vertenza promossa da: BANCA DELLA CAMPANIA SPA.

Via Filangieri 36, NAPOLI.

peril tramite dell'Avv. Bruno MEOLI

dom.to c/o Avv. Rosa LEFANTE Sassano (SA).

Debitore *xxxxxxxxx (Datrice Ipotecaria)*

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe LAMMARDO

Relazione tecnica di stima degli immobili ubicati in località Mattina del Comune di Auletta (SA).

Il sottoscritto Dott. Arch. Domenico AURICCHIO, perito estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sala Consilina, visti i luoghi documenti in atti nonché quelli acquisiti presso gli enti preposti, e in ordine ai quesiti formulati dall'ill.mo Sig. G.I. Dr.ssa Alessandra ZINGALES rassegna la presente relazione di stima così articolata:

CONTROLLO PRELIMINARE

✓ *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

Pag - pag

✓ *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Pag - pag

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Pag - pag

2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione*

Pag - pag

3. *meteriale di ciascun lotto;*



4. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;* Pag - pag
5. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto,* Pag - pag
6. *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;* Pag - pag
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;* Pag - pag
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;* Pag - pag
9. *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;* Pag - pag
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;* Pag - pag
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;* Pag - pag
12. *Procedere alla valutazione del bene;* Pag - pag
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;* Pag - pag
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;* Pag - pag

CONTROLLO PRELIMINARE

✓ “Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:”

I documenti preliminari depositati ex. Art. 567 c.p. sono completi. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Pellegrino D'AMORE NOTAIO in Avellino, dalla quale si rileva che con atto redatto dal Notaio Fabrizio AMATO in data 30.01.1992 (repertorio 23410 trascritto in data 13.02.1992) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , per ½ quota

ciascuno ed in separazione dei beni, hanno acquistato dxxxxxxxxxxxxxxxxx

la piena proprietà di un suolo, sito in AULETTA, Contrada Mattina e riportato in catasto terreni al F. 10 Part.ella 18, part. 270 e 276.

In data 11.06.2004, come da atti prot. SA0174346 dall'11.06.2004 veniva soppressa la Part. 18 del foglio 10 che ha originato le particelle n° 623- 624 – 625 – 626.

Sulla particella 623 è stato realizzato un fabbricato attribuito axxxxxxxxx con atto di divisione per notaio BUONOCORE del 03.08.2004.



Mentre sulla Particella 624, oggi ente urbano in virtù di tipo mappale del 11.06.2004 n. 174346.2/2004 sia prot. N. SA0174346, è stato realizzato un fabbricato riportato in catasto fabbricati al F. 10, Part.elle 624/1 (bene comune non censibile piano terra) – **624/2 – 624/3- 624/4**.

Le particelle **624/2 – 624/3 – 624/4** sono in ditta a ***** proprietaria per 1 000/1000 a far data dal 30/05/2016.

Sulle Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4 sono presenti:

- ipoteca volontaria di euro 162.000,00, iscritta il 10.01.2008 ai numeri 1392/251, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso ai ***** Snc sede in xxxxxxxxxxxx per atto del Notaio FERRARA del 19.12.2007, a favore di BANCA della Campania SPA con domicilio ipotecario in Via Filangieri 38, NAPOLI. x fa da garante sulla piena proprietà di 1000/1000 del fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina a favore della Banca Della Campania SPA contro xxxxxxxx, gravante su fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4.

✓ *“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”;*

Il pignoramento immobiliare del fabbricato, riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4, è stato notificato il 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina e trascritto il 17.09.2013 ai numeri 33210/27743 in favore di Banca della Campania Spa garante xxxxxxxx. Il primo passaggio di proprietà è stato trascritto il 30.02.1992 ai numeri 239/5583.

Dalla certificazione notarile sostitutiva sono presenti sia i dati catastali storici che quelli attuali degli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda il certificato di stato civile dell'esecutato questi non è presente nel fascicolo



Risposta al primo punto del quesito

Identifichi i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Risposta

I beni risultano censiti al Catasto Urbano del Comune di Auletta (SA), come segue:

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE DEPOSITO AGRICOLO

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	2			A/2	7	12 VANI	199 MQ	€ 774,69	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	3			C/6	10	92 MQ	86 MQ	€ 171,05	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	4			C/2	12	78 MQ	91 MQ	€ 145,02	

Gli immobili risultano essere intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni conxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

data dal 30/01/1992 a rogito del notaio Dr. AMATO.

Risposta al secondo punto del quesito



Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”.

Risposta

❖ IMMOBILE “A”

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE DEPOSITO AGRICOLO

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIG	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	2			A/2	7	12 VANI	199 MQ	€ 774,69	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIG	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	3			C/6	10	92 MQ	86 MQ	€ 171,05	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIG	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	4			C/2	12	78 MQ	91 MQ	€ 145,02	

Il fabbricato per civile abitazione con annesso deposito agricolo è ubicato in località MATTINA del comune di AULETTA (SA). L'accesso alla civile abitazione è costituito da una terrazza, posta a quota giardino, che, tramite il portone, immette direttamente nel Soggiorno.

Sul lato destro del soggiorno è posizionata la cucina e, con accesso diretto dal soggiorno, il primo dei due W.C. presenti nel fabbricato.

L'accesso alla zona notte avviene tramite due scalini posti sempre nel soggiorno che immettono in un disimpegno tramite il quale si accede al secondo W.C. del fabbricato e a tutte e tre le stanze da letto.

Le stanze da letto sono dotate di terrazzi. La camera da letto padronale è dotata anche di cabina



armadio.

Dal soggiorno, tramite una scala, si accede al piano seminterrato non ultimato ma tompagnato esternamente con una serie di tramezzi interni che individuano spazi privi di una loro destinazione vera e propria.

La scala che dal Piano Terra accede al seminterrato introduce direttamente in uno spazio che catastalmente è stato riportato come cantina, dal quale si va al garage (così riportato catastalmente) e ai depositi, uno dietro l'altro, che si immettono direttamente sul piazzale esterno del fabbricato e sul portico coperto posto internamente al fabbricato.

Uno spazio antistante il fabbricato permette l'ingresso all'intero immobile e lo collega alla strada statale 19 Ter. Dinanzi il fabbricato una strada di servizio, ancora non ultimata, permette l'accesso allo spazio antistante dinanzi il pino seminterrato.

Il fabbricato, ultimato per quanto riguarda il piano terra (ad esclusione della pittura) è totalmente allo stato grezzo nel seminterrato.

Il Piano Terra presenta buone rifiniture degli intonaci e dei rivestimenti che dei buoni infissi sia interni che esterni. Così come per gli impianti di riscaldamento ed elettrico.

Non si è rinvenuto nel fascicolo comunale l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al terzo punto del quesito

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta

Gli immobili sono intestati a xxxxxxxxx proprietaria per

1000/1000 in regime di separazione dei beni con ****

il xxxxxxxxx come da atto del 30/01/1992 a rogito del notaio Dott. AMATO. Esiste una esatta rispondenza tra i dati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Nessuna discrepanza tra i luoghi realmente visionati e quelli riportati catastalmente tranne per un portico posizionato al Piano Terra che risulta solo catastalmente.



Risposta al quarto punto del quesito

Proceda alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta

La proprietà del fabbricato per civile abitazione ubicato alla Contrada "Mattina" del comune di Auletta, composto da Piano Terra più deposito al Piano Seminterrato è della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

Il fabbricato sorge sulla Part. 624 del F. 10, composto da 12 vani più accessori e censito al NCEU alle particelle n° 624\2, cat. A\2 cl. 7, vani 12 Rendita € 774,69, particella 624\3, cat. C\6, cl. 10 mq 92, Rendita € 171,05, particella 624\4, cat. C\2, cl. 12 mq 78, Rendita € 145,02. Confina a Nord con la Strada Nazionale 19 Ter, a Sud xxxxxxxxxxxx ad Est con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad Ovest con la stessa proprietà.

QUADRO SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO DI VENDITA N° 1

FABBRICATO E GIARDINO	I° Metodo di Stima	II° Metodo di Stima	MEDIA DEI VALORI STIMATI
LOCALITÀ MATTINA S.N.C. F. 10 PART. 624/2 – 624/3 – 624/4 Comprensivo di GIARDINO DI PERTINENZA F. 10 P.ELLA 624	Fabbricato e Giardino € 288.000,00	Fabbricato e Giardino € 289.000,00	€ 288.500,000

IL VALORE DI MERCATO MEDIATO € 288.500,00

A CUI VANNO SOMMATI € 1.365,54 (ONERI PIANO CASA)

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI € 289.865,54

PREZZO DI VENDITA ARROTONDATO € 290.000,00



Comune	Località	F.	Part.	Consistenza	CAT	Class	Rendita	LOTTO 1 Valore Finale D'ASTA € 290.000,00
Auletta	La Mattina	10	624/2	7	A/2	7	€ 774,69	
		10	624/3	92 mq	C/6	10	€ 171,05	
		10	624/4	78 mq	C/2	12	€ 145,02	
DATI IDENTIFICATIVI								
Aletta	La Mattina	10	624	HA ARE CA	R. DOM.	R. AGRAR.		
				00.17.29				

Risposta al quinto punto del quesito

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Risposta

Dall'acquisizione del certificato di destinazione Urbanistica (che si allega alla presente) si è potuto rilevare che:

- l'area ubicata nel Comune di Auletta (SA) - località Mattina -, distinta in catasto al F. 10 Part.ella n° 624 sub 2-3-4 (ex particelle n° 18, n° 270, n° 276), ricade in zona Agricola Comune "E2" del P.R.G. vigente al periodo della realizzazione del fabbricato.

L'Autorizzazione per la realizzazione di due fabbricati rurali è stata rilasciata alle Sig.re

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

- Successivamente al rilascio dell'autorizzazione n° 6 del Reg. Gen. Del 24.06.1992 veniva rilasciata una C.E. in Sanatoria, in data 23/09/1999 N° 25 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 in seguito a provvedimento amministrativo n° 30 del 01/08/1996 in cui si intimava ai proprietari il ripristino dello stato dei luoghi avendo realizzato opere non autorizzate;
- Alla data odierna, non risulta presentata, all'ufficio urbanistica di Auletta, nessuna istanza di agibilità del predetto fabbricato;

E' doveroso precisare che:

- Le opere, essendo in C.A. si presume soltanto che siano state depositate al Genio Civile di Salerno visto che non vi è riscontro di deposito al comune;



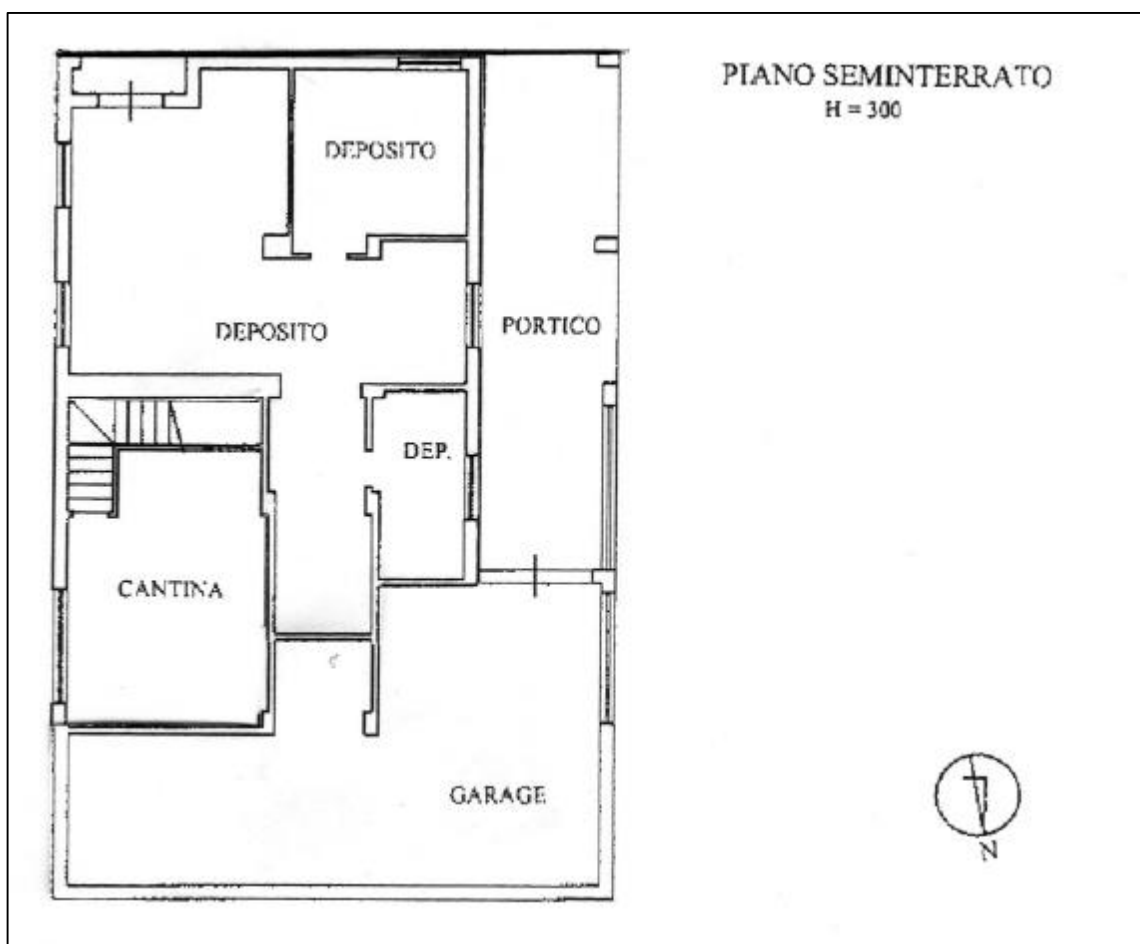
- le stesse opere, siano state ultimate con relazione depositata presso gli uffici del Genio Civile di Salerno in quanto neppure di tale relazione si è riscontrata traccia sul comune;
- siano state collaudate pur in assenza di traccia sul comune.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/07/2016 alle ore 11,00 in presenza dei Sig.ri ****

***** (Custode Giudiziario) si sono riscontrate delle discordanze

fra quanto assentito dalla C.O. in Sanatoria n° 25/99, rilasciata, dal Comune Auletta in data 23/09/1999 (Elaborato che si allega alla presente – allegato n° 4 -) e il reale stato di fatto: le destinazioni d'uso sono diverse da quelle previste in concessione:

PIANTA PIANO SEMINTERRATO “Reali Destinazioni D’Uso”



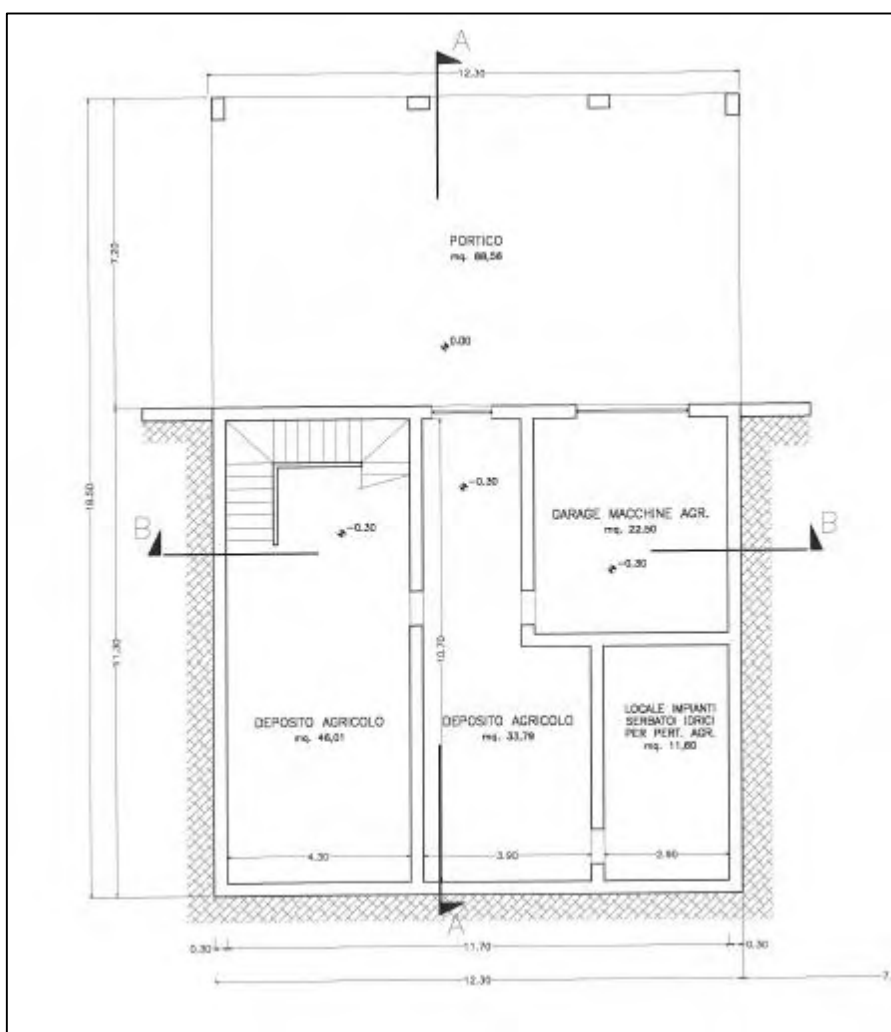
Le REALI destinazioni sono così distinte:



PIANTA PIANO SEMINTERRATO Reali Destinazioni	
Vano Scala	Mq 7.89
Cantina	Mq 25.83
Garage	Mq 67,60
Portico n° 1	Mq 39.08 + 2.03
Deposito n° 1	Mq 85.13

Dalla C.E in Sanatoria le destinazioni risultano le seguenti:

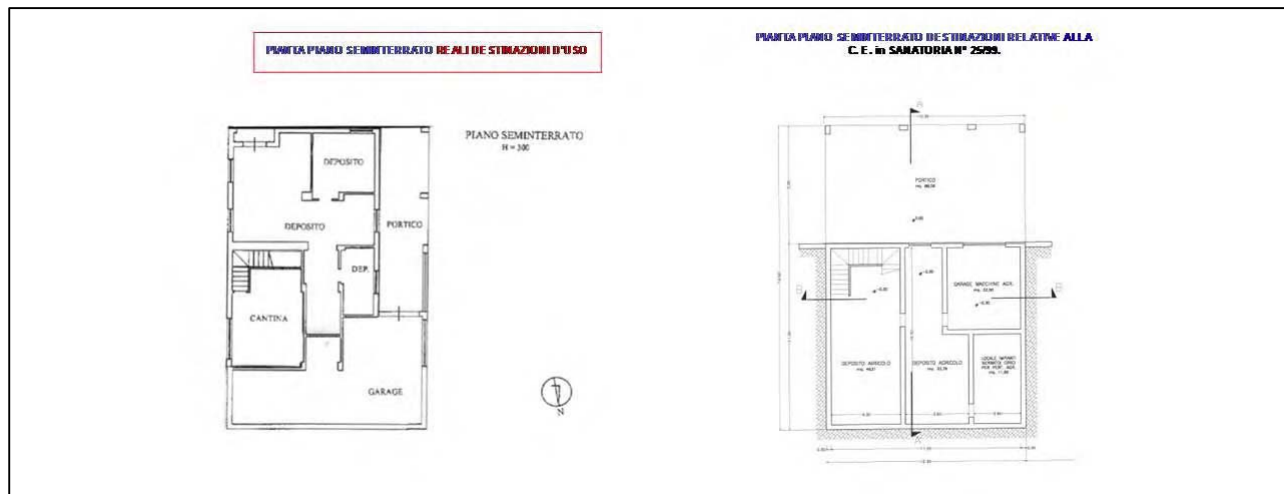
PIANTA PIANO SEMINTERRATO **“Destinazioni Relative alla C.E. in Snatoria N° 25/99”**



PIANTA PIANO SEMINTERRATO <u>Destinazioni C.E. in Sanatoria n° 25/99</u>	
Vano Scala	Mq 7.89
Deposito Agricolo	Mq 84.08
Garage Macchine Agricole	Mq 26.94
Locale Impianti Serbatoio Idrico per Pertinenze Agricole	Mq 20.08
Portico	Mq 88.56

CONFRONTO TRA

- ❖ PIANTA PIANO SEMINTERRATO “**REALI DESTINAZIONI D’USO**”
- ❖ PIANTA PIANO SEMINTERRATO “**DESTINAZIONI RELATIVE C.E. IN SANATORIA N° 25/999**”



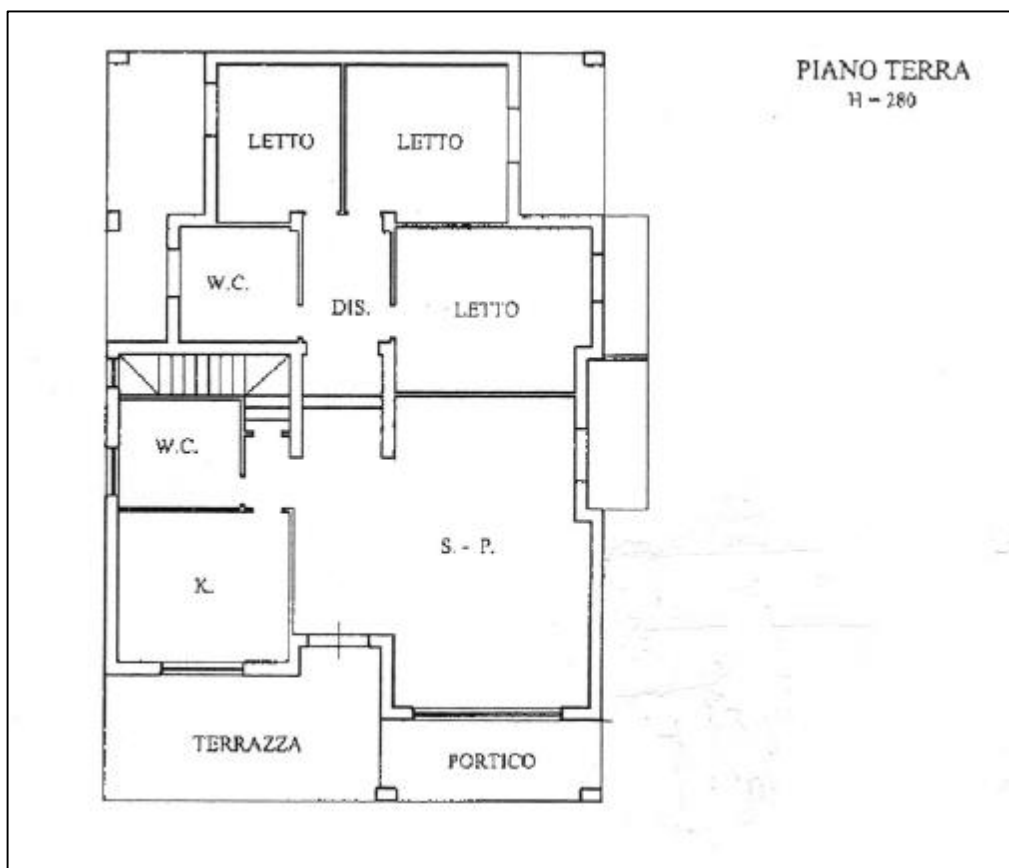
ABACO DI CONFRONTO

- **DESTINAZIONI REALI** – DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA. N° 25/99.-

PIANTA PIANO SEMINTERRATO “ REALI DESTINAZIONI D’USO ”		PIANTA PIANO SEMINTERRATO DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 25/99”	
Vano Scala	Mq 7.89	Vano Scala	Mq 7.89
Cantina	Mq 25.83	Deposito Agricolo	Mq 84.08
Garage	Mq 67,60	Garage Macchine Agricole	Mq 26.94
Portico n° 1	Mq 39.08 + 2.03	Locale Impianti Serbatoio Idrico per Pertinenze Agricole	Mq 20.08
Deposito n° 1	Mq 85.13	Portico	Mq 88.56

PIANTA PIANO TERRA “**Realì** Destinazioni D’Uso”

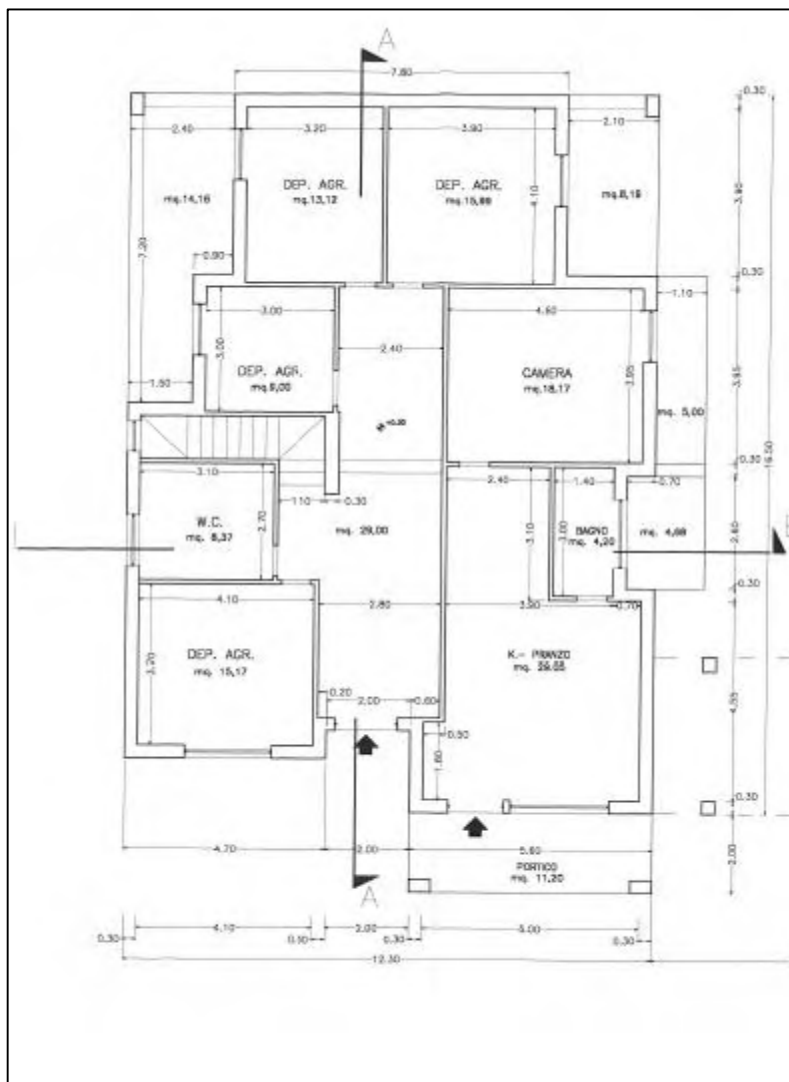




PIANTA PIANO TERRA Reali Destinazioni	
Terrazza	Mq 22.40
Portico n° 2	Mq 12.90
Soggiorno - Pranzo	Mq 57.45
Cucina	Mq 19.35
W.C. n° 1	Mq 9.16
Disimpegno	Mq 8.80
W.C. n° 2	Mq 9.65
Letto n° 1	Mq 13.90
Terrazza n° 1	Mq 14.50
Letto n° 2	Mq 17.50
Terrazza n° 2	Mq 8.45
Letto n° 3	Mq 24.30
Terrazza n° 3	Mq 9.30

PIANTA PIANO TERRA **“Destinazioni Relative alla C.E. in Snatoria N° 25 Del 23/09/1999”**





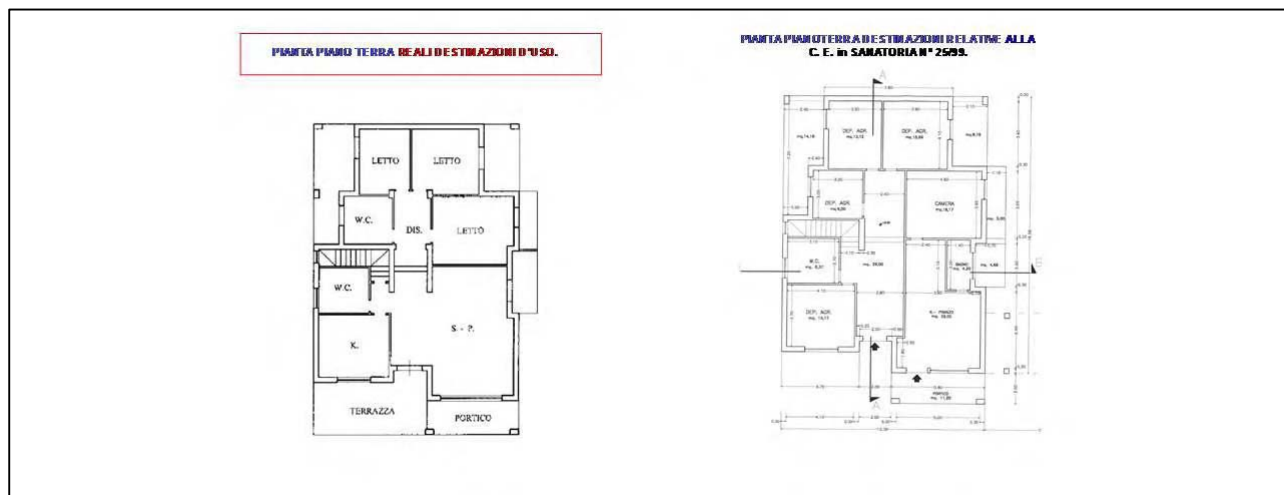
PIANTA PIANO TERRA Destinazioni C.E. in Sanatoria n° 25/99

Terrazza	Mq 22.40
Portico n° 2	Mq 12.90
Portico n° 3	Mq 11.56
Disimpegno	Mq 24.96
Soggiorno - Pranzo	Mq 35.77
W.C.	Mq 5.52
Deposito Agricolo	Mq 19.35
W.C. n° 2	Mq 9.16
Deposito Agricolo n°1	Mq 9.65
Deposito Agricolo n° 2	Mq 13.90
Terrazza n° 1	Mq 14.50
Deposito Agricolo n° 3	Mq 17.50
Terrazzo n° 2	Mq 8.45
Camera	Mq 24.30
Terrazza n° 3	Mq 9.30



CONFRONTO TRA

- ❖ PIANTA PIANO TERRA “**REALI DESTINAZIONI D’Uso**”
- ❖ PIANTA PIANO TERRA “**DESTINAZIONI RELATIVE C.E. IN SANATORIA N° 25/999**”



ABACO DI CONFRONTO

- **DESTINAZIONI REALI** – DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA. N° 25/99.-

PIANTA PIANO <u>TERRA</u> “ REALI DESTINAZIONI D’Uso ”		PIANTA PIANO TERRA DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 25/99”	
Terrazza	Mq 22.40	Terrazza	Mq 22.40
Portico n° 2	Mq 12.90	Portico n° 2	Mq 12.90
Soggiorno - Pranzo	Mq 57.45	Portico n° 3	Mq 11.56
Cucina	Mq 19.35	Disimpegno	Mq 24.96
W.C. n° 1	Mq 9.16	Soggiorno - Pranzo	Mq 35.77
Disimpegno	Mq 8.80	W.C.	Mq 5.52
W.C. n° 2	Mq 9.65	Deposito Agricolo	Mq 19.35
Letto n° 1	Mq 13.90	W.C. n° 2	Mq 9.16
Terrazza n° 1	Mq 14.50	Deposito Agricolo n°1	Mq 9.65
Letto n° 2	Mq 17.50	Deposito Agricolo n° 2	Mq 13.90
Terrazza n° 2	Mq 8.45	Terrazza n° 1	Mq 14.50
Letto n° 3	Mq 24.30	Deposito Agricolo n° 3	Mq 17.50
Terrazza n° 3	Mq 9.30	Terrazzo n° 2	Mq 8.45
		Camera	Mq 24.30
		Terrazza n° 3	Mq 9.30



Il fabbricato presenta, al piano terra, una destinazione residenziale, in contrasto con quella assentita nel titolo abilitativo conseguito con C.E. in Sanatoria N.25/99 nel quale solo in parte è destinata a uso residenziale. Al Piano Seminterrato si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti e una cubatura aggiuntiva rispetto alla C.E. n° 25/99.

Diversamente nell'accatastamento del fabbricato, avvenuto in data 25.08.2004, a firma dello stesso tecnico della C.E. in Sanatoria n° 25/99, sono riportate le reali destinazioni d'uso rilevate in data 28.07.2016 dal sottoscritto.

In riscontro a tali incoerenze, in data 10/08/2016, si trasmetteva al giudice Dott.essa Zingales, una relazione nella quale si sottolineavano tali criticità, chiedendo, la possibilità di poter applicare, (in ragione delle criticità rilevate) entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014 ossia:

- “il cambio di destinazione d'uso al Piano Terra e il premio cubatura già esistente e realizzato al Piano Seminterrato”;
- Possibilità di “andare in deroga al D.M. 1444/68”.

Con verbale di udienza del 25/10/2016 il Giudice autorizzava sia la quantificazione dei “*costi necessari per il cambio di destinazione d'uso al Piano Terra, e il premio cubatura già esistente e realizzato al Piano Seminterrato*” sia la richiesta “*di deroga al D.M. 1444/68.....*”

Si autorizzava nello stesso contesto la valutazione di stima della pertinenzialità del terreno (Sub 1 corte comune e indivisa).

Risposta al sesto punto del quesito

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta

Attualmente l'intero immobile (da sopralluogo effettuato in data 29/01/2016 alle ore 11.00) è occupato dalla Sig.ra ***** ed ivi residente



Risposta al settimo punto del quesito

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta

Saranno, cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. L'ipoteca volontaria di euro 162.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso a *****, per atto del Notaio FERRARA, del 19.12.2007 a favore di BANCA della CAMPANIA Spa con domicilio ipotecario in Via Filangieri, 38 NAPOLI;
2. Il verbale di pignoramento immobiliare notificato il 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina e trascritto il 17.09.2013 ai numeri 33210/27743 a favore della Banca della Campania Spa contro ***** gravante su Fabbricato, composto da un deposito agricolo al piano seminterrato e abitazione al piano rialzato e riportato catastamente al Foglio n. 10, part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4.

Saranno regolarizzate, con la presentazione del piano casa (e quindi la possibilità di poter applicare entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014), le diversità urbanistiche rilevate.

Risposta all' ottavo punto del quesito

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Risposta

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non vi è stato alcun provvedimento di declassamento., definitivo o in corso.

(Vedi certificato di destinazione Urbanistica) - allegato n°3 -.

Risposta al nono punto del quesito



Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Risposta

I beni pignorati non sono gravati da censo da livello o uso civico e non è stata affrancazione da tali pesi.

(Vedi certificato di destinazione Urbanistica) - allegato n° 3 -.

Risposta al decimo punto del quesito

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta

Non è stato possibile definire l'importo annuo di gestione delle spese condominiali ordinarie e di manutenzione. Lo stesso dicasi per le spese straordinarie, quelle eventualmente scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, in quanto non esiste un condominio vero e proprio né un amministratore condominiale.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Procedere alla valutazione dei beni.

Risposta

L'immobile in questione risulta accatastato, come in premessa, al F. di mappa n° 10, Particelle n° 624/2 cat. A/2 – 624/3 cat. C/6 – 624/4 cat. C/2, in località Mattina, del comune di Auletta (SA).

La proprietà, come ribadito precedentemente, è della Sig.ra *****. Si ritiene opportuno procedere alla stima, attraverso due procedimenti che verranno mediati per un congruo valore dell'immobile.

1. Stima compartiva;
2. Stima in base al reddito netto;



I. Con il primo metodo di stima, il valore dell'immobile si determina prendendo a riferimento le quotazioni medie delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione (abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni).

Le suddette quotazioni, dettate dall'OMI e meglio identificate come “**VU**” cioè come “IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE” quando si riferiscono ai fabbricati , devono intendersi relative alle “**SC**” cioè alle “SUPERFICI COMMERCIALI”. Con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta calpestabile dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori i “**CM**” cioè i “COEFFICIENTI DI MERITO” che hanno lo scopo di “correggere” il valore dell'immobile riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il fabbricato stesso.

In sintesi il “**VR**” o **VALORE REALE** dell'immobile è dato dalla “**SC**” “SUPERFICIE COMMERCIALE ” (UNI 10750) che moltiplica il “**VU**” IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE (OMI) E IL “**CM**” COEFFICIENTE DI MERITO (AB. TCM. 3.1.1 del 1707/2008) la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

$$\text{VR} = \text{SC} \times \text{VU} \times \text{CM}$$



Procedimento di stima:

Per la fascia del centro urbano di Auletta (area in cui ricade il nostro immobile) l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) fornisce dei range di valori riferiti alla superficie Netta (N) lorda (L) il “**V_U**” IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE

Anno 2015 – Semestre 2

Provincia: Salerno

Comune: AULETTA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

IPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq X mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	495	630	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	370	430	L	1,6	2,0	L

Sui parametri precedentemente individuati stabiliamo il più Probabile Valore Unitario Commerciale che nel nostro caso è di **€ 750,0** al mq (Valore incrementato del 19% rispetto al valore massimo dell'OMI, considerando che al piano Terra le finiture, sia interne che esterne, sono di buona manifattura, mentre, al seminterrato, inesistenti).

Il “**V_U**” VALORE UNITARIO COMMERCIALE (pari a **€ 750,00**) al mq che sarà moltiplicato per la “**S_c**” SUPERFICIE COMMERCIALE .

VALORE IMMOBILIARE							
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE							
Semestre	Fascia	Destinazione	Stato Conservativo		Val. Mercato	min	max
due	C. S.		Normale			495	630.0
						€	750,00

$$V_u = 750,00 \text{ €/mq}$$



SUPERFICIE COMMERCIALE				
<i>SUPERFICI INTERNE PRINCIPALI</i>				
				Note
	mq	%	Mq C.li	
Scala	7,9	100	7,9	
Soggiorno Pranzo	57,45	100	57,45	
Cucina	19,35	100	19,35	
W.C 1	9,16	100	9,16	
Disimpegno	8,8	100	8,80	
W.C. 2	9,65	100	9,65	
Letto N° 1	13,9	100	13,90	
Letto N° 2	17,5	100	17,50	
Letto N° 3	24,3	100	24,30	
TOTALE Superfici Interne Commerciali			168,01	
<i>SUPERFICI ESTERNE DI ORNAMENTO</i>				
				Note
	mq	%	Mq C.li	
Terrazza	22,4	35	7,84	
Terrazza n°1	14,5	35	5,08	
Terrazza n° 2	8,45	35	2,96	
Terrazza n° 3	9,3	35	3,26	
Portico 1	25	35	8,75	
Portico 1	16,11	10	1,61	
Portico n° 2	12,9	35	4,52	
Giardini e aree di Pertinenza	25	15	3,75	
Giardini e aree di Pertinenza	1704	5	85,20	
Totale Superficie Calpestabile			122,95	
<i>ALTRE SUPERFICIE VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</i>				
				Note
	mq	%	Mq C.li	
Garage	67,6	60	40,56	
Cantina	25,83	20	5,17	
Deposito n. 1	85,13	20	17,03	
Totale Superficie Calpestabile			62,75	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			MQ	353,72

“Sc” “SUPERFICIE COMMERCIALE ” (UNI 10750) = **353,72 MQ**



COEFFICIENTE DI MERITO DELL'IMMOBILE TCM 3.1.1 del 17/Luglio 2008							
FATTORI POSIZIZIONALI				COSTRUTTORE			
		+	-			+	-
Posizione relativa alla zona OMO				Storia			
Ricercata				Recente			
Servizi Pubblici				Struttura Aziendale			
Servizi Pubblici				Normale			
Vicini				Strutturata			
Lontani				Appaltatrice			
Assenti			0,3	Progettazione			
Trasporti Pubblici				Nessuna			
Vicini				Normale			
Lontani				Curata			
Assenti			0,5	Ottima			
Servizi Commerciali				Posizione Del Costruttore			
Vicini				Normale			
Lontani				Altro			
Assente			0,1				
Verde Pubblico							
Vicino							
Lontano							
Assente							
Dotazione Di Parcheggi							
Normale							
Scarsa			0,1				



CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'Edificio									
Stato Di Conservazione								+	-
Nuovo									
Realizzato da 5 anni									
Realizzato da 5 a 10 anni									5
Realizzato da 10 a 15 anni									
Realizzato da 15 - 20 anni									
Realizzato da oltre 30 anni									
Livello Manutentivo Complessivo									
Normale									
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo								3	
Scadente									
Finiture									
Normali									
Signorili								3	
Economiche									
Caratteristiche Architettoniche									
Normali									
Distintive									
Prestigiose									
Pertinenze Comuni									
Normali									
Distintive									
Scarse									0,5
Androne									
Normale									
Distintivo									
Prospicienza									
Normale									
Di Pregio									
Degradata									
Sicurezza									
Normale									
Portierato									
Vigilanza									
Ascensore									
Presente									
Assente fattore per piano -0,5									
								+	-
Numero Unità Nel Fabbricato									
1								3	
2									
Da 3 a 9									
Da 9 a 18									
Oltre 45									
Piani Fuori Terra									
1								1	
2									
oltre 2 (fattore per piano)									
Destinazione Prevalente Del Fabbricato									
Risidenziale									
Commerciale									0,1



CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA									
								+	-
Livello Manutentivo Complessivo									
Ottimo								3	
Finiture									
Normali									
Signorili									
Economiche									1
Caratteristiche Architettoniche									
Normali									
Distintive									
Prestigiose									
Piano Nel Caso Di Appartamento In Condominio									
Terra									
Terra Con Giardino									
Mezzanino									
Ultimo									
Attico									
Numero Piani Interno									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
Piu di tre (fattore per Piano)									
Bagni e Servizi									
Bagni (n. camere - n. bagni per fattore)									0,3
Servizio Giorno									
Lavanderia									
Ripostiglio									
Vista Esterna									
Normale									
Di Pregio									
Scadente									1
Esposizione									
Normale									
Ottimale								1	
Scadente									
Luminosità									
Normale									
Buona									
Eccellente								1	
Scarsa									



							+	-
Impianti								
Normale								
Ottimi							0,5	
Di Lusso								
Spazi Interni								
Normali								
Spaziosi							1	
Ridotti								
Distribuzione Interna								
Normale								
Accurata							1	
Approssimativa								
							17,5	-8,9
DIFFERENZA COEFFICIENTE DI MERITO								8,6

“C_M” coefficiente di merito (AB. TCM. 3.1.1 del 1707/2008) = 8.6

$$VR = Sc \times Vu \times C_M$$

$$VR = 353.72 \text{ MQ} \times 750 \text{ €/MQ} \times (8,60 \%) = 288.104,94$$

che si arrotonda in **€ 288.000,00**

2. La seconda procedura di stima consiste nella *capitalizzazione del reddito medio annuo* traibile dal bene oggetto di stima.

Procedimento di stima:

Da un’indagine accurata dell’area territoriale, i canoni di locazione di unità immobiliari dotate di sufficienti analogie con quella oggetto di stima, risultano oscillare tra i 250 € ai 350 € mensili.

Tali valori sono stati mediati con i Valori di Locazione attribuiti dall’OMI per tale area (1.4 €/mq



Min e 1.8 €/mq Max) mediati a loro volta $(1,4+1,8/2 = 1.60 \text{ €/mq})$. La media complessiva di tali valori è pari a 160.0 € mensili che moltiplicato per i dodici mesi dell'anno darà origine al Reddito Padronale Lordo (Rpl).

$$(250 \text{ €} + 350 \text{ €} + (1.60 \text{ €} \times 353,72 \text{ mq} = 1.165,95 \text{ €}))/3 = 388,65 \text{ € Mensili}$$

Fitto Lordo Annuo Medio € 388,65 *12		€ 4.663,81
<u>Detrazione delle Spese di Parte Padronale</u>		
Quota Manutenzione	2%	€ 93,28
Quota Assicurazione	2%	€ 93,28
Quota di sfritto e inesigibilità canone	1%	€ 46,64
Imposte Reali (ICI)		
Imposta di Registro	1%	€ 46,64
Spese di Amministrazione	1%	€ 46,64
TOTALE		€ 326,47
Bf = Rpl - Spp		

$$Rpl = € 388,65 \times 12 \text{ mesi} = € 4.663,81$$

Da cui il Beneficio Fondiario Bf

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Bf = € 4.663,81 - € 326,47 = € 4.337,34$$

Il Valore Capitale dell'immobile (V) sarà dato dal rapporto del Beneficio Fondiario (Bf) e il saggio di capitalizzazione ®.

Il saggio di capitalizzazione ® si configura come l'elemento in grado di collegare il valore del bene con il reddito che esso è capace di produrre.

Per definire il saggio medio di capitalizzazione, ovvero il saggio fondiario medio in zona, si individuano sul mercato i prezzi effettivi di immobili analoghi, situati nella medesima area omogenea. Il saggio medio deriverà dal rapporto fra la somma dei benefici fondiari e la somma degli effettivi prezzi.

Al saggio fondiario medio può essere necessario apportare delle modifiche se nell'immobile sono



presenti specifici comodi positivi o negativi, che ne determinano un diverso apprezzamento rispetto agli immobili di riferimento. Ricordiamo che i comodi sono quei caratteri (intrinseci o estrinseci) che influiscono sui valori fondiari senza riflettersi sul reddito, esercitando la loro influenza sull'appetibilità.

I principali caratteri che possono originare comodi positivi o negativi sono:

- Ubicazione;
- Tipologia degli edifici in zona;
- Grado delle rifiniture;
- Età dell'edificio;
- Presenza di servizi di trasporto urbano;
- Vicinanza di scuole, negozi, mercati, parcheggi, edifici pubblici;
- Salubrità e amenità ambientali;
- Presenza di verde pubblico o privato e di pertinenza .

I comodi positivi determinano una diminuzione del saggio mentre quelli negativi un suo aumento.

Il saggio di capitalizzazione è stato fissato al 1,5 %

$$V = Bf / \textcircled{R} =$$

$$V = \text{€ } 4.337,34 / 0.015 = \text{€ } \underline{\underline{289.156,000}}$$

che si arrotonda in € 289.000,00

Individuato il Valore Capitale è necessario tenere conto di quelle condizioni dell'immobile che non sono state precedentemente considerate perché non hanno carattere di ordinarietà o perché sono di durata transitoria.

Tra le **aggiunte** ricordiamo:

- maggior reddito transitorio dovuto a un contratto locativo in corso a canone superiore all'ordinario;
- esenzione fiscale temporanea;
- **presenza di beni pertinenziali** separatamente valutabili (parchi, giardini, **cortili**);

Le principali **detrazioni** riguardano:

- debito residuo di un mutuo;
- minor reddito transitorio dovuto a un contratto in corso a un canone inferiore a quello ordinario;
- previsione di spesa per oneri di manutenzione straordinari calcolando l'ammontare al



- momento della stima;
- servitù passiva di passaggio;
- presenza di opere edilizie abusive.**

In merito a quest'ultimo punto, non vi sono né aggiunte né detrazioni.

MEDIANDO I VALORI OTTENUTI CON I DIVERSI METODI DI STIMA OTTENIAMO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

FABBRICATO E GIARDINO	I° Metodo di Stima	II° Metodo di Stima	MEDIA DEI VALORI STIMATI
LOCALITÀ MATTINA S.N.C. F. 10 PART. 624/2 – 624/3 – 624/4 Comprensivo di GIARDINO DI PERTINENZA F. 10 P.ELLA 624	Fabbricato e Giardino € 288.000,00	Fabbricato e Giardino € 289.000,00	€ 288.500,00

IL VALORE DI MERCATO MEDIATO $577.000,00/2 = \underline{\underline{€ 288.500,00}}$

In sintesi si avrà un valore a mq pari a ($€ 288.500,00/353,72\text{mq} = € 815,61 \text{ mq}$) arrotondato a € 815,62
Al valore di mercato stimato vanno aggiunti gli oneri per l'applicazione del Piano Casa (L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014) che ammontano a **€ 1.100,89** più **€ 264,65** così come calcolati dal Geom. Francesco Giancristiano in data 17.11.2016 (Prot. N. 4499 del Comune di Auletta del 17/11/2016 – Vedi allegato 4 -).

In sintesi il valore di mercato con la quota di giardino, oneri ed oblazioni per sanare la difformità sarà dato da:

<u>AL VALORE DI MERCATO = € 288.500,00</u> Si sommano gli <u>oneri per l'applicazione del Piano Casa € 1.365,54 = A carico dell'acquirente</u> <u>Per un Totale Complessivo pari a</u> <u>€ 288.500,00 + € 1.365,54 = € 289.865,54</u> Che si arrotondano a <u>€ 290.000,0000</u>
--

Risposta al dodicesimo punto del quesito



Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise, pertanto, la stima è stata fatta per l'intero immobile.

Risposta al tredicesimo punto del quesito

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Risposta

Dall'Estratto Degli Atti di Matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Auletta (Vedi allegato n° 6) si è potuto rilevare che la Sig.ra *** come già individuato e il coniuge

Sig. *****, a far data dal 30/01/1992 (a

rogito del Notaio Dr. AMATO del distretto notarile di Salerno –Sala Consilina) hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per ogni chiarimento.

Allega i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lui prodotta dalle parti unitamente alle memorie dei loro consulenti.

Con osservanza.

Petina, li 03/12/2016

(seguono allegati con distinta)

Il CTU.

(Dott. Arch. Domenico AURICCHIO)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- All. 1. Verbale Sopralluogo del 29/07/2016.
- All. 2. Richiesta direttive in merito all'esecuzione n° 82/2013.
- All. 3. Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Auletta (SA).
- All. 4. Copia conforme alla C.E. N° 25 del 23/09/1999 con progetto allegato.
- All. 5. Calcolo oneri applicazione Piano Casa;
- All. 6. Elaborato planimetrico Planimetrie aggiornate e visure catastali;
- All. 7. Estratto riassuntivo di atto di matrimonio;
- All. 8. Foto Esterne ed Interne del Fabbricato;
- All. 9. Notula competenze.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Ex Tribunale di Sala Consilina (SA)

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2013

G.I. Dr. Alessandra ZINGALES

Vertenza promossa da: BANCA DELLA CAMPANIA SPA.

Via Filangieri 36, NAPOLI..

per il tramite dell'Avv. Bruno MEOLI

dom.to c/o Avv. Rosa LEFANTE Sassano (SA).

Debitore xxxxxxxx(Datrice Ipotecaria)

Località Mattina snc, xxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe LAMMARDO

Oggetto : richiesta direttive in merito all'esecuzione n° 82/2013.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2016, si rileva quanto segue: il fabbricato oggetto di pignoramento ha una destinazione residenziale al Piano Terra, diversa da quella risultante nel titolo abilitativo conseguito con C.E. in Sanatoria 25/99, nel quale solo in parte risulta destinato a uso residenziale. Per il Piano Seminterrato, invece, si è riscontrata non solo una diversa distribuzione degli ambienti, ma anche una cubatura aggiuntiva rispetto alla C.E. n° 25/99.

Nell'accatastamento del fabbricato, avvenuto in data 25.08.2004, a firma dello stesso tecnico della C.E. in Sanatoria n° 25/99, risultano le reali destinazioni d'uso rilevate in data 28.07.2016 dal sottoscritto.

Considerato:

- che il Piano Casa Campania L.R. N.19/2009 integrata dalla L.R. N.1/2011 dall'art. 6 bis "interventi edili in zona agricola" recita:



1. *“nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d’uso di immobili o di loro parti, **regolarmente assentiti**, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell’azienda agricola;*
2. *per gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell’art.4 o dell’art.5 della presente legge, con l’obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo;*
3. *le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole e nelle zone classificate E interessate da interventi previsti dal presente articolo, sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia....”*

➤ Che l’art. 12 bis del “Piano Casa Campania” introdotto con la Legge Regionale N.1 del 5/1/2011, detta:

1. *La presente legge si applica soltanto ai fabbricati **regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire**, ricadenti sull’intero territorio regionale.*
 2. *Le norme della presente legge prevalgono su ogni altra normativa regionale, anche speciale, vigente in materia, fermo restando, per le zone vincolate, il parere obbligatorio delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, così come individuate dall’art. 32 della legge 47/1985 e successive modifiche.*
- Che il **mutamento di destinazione d’uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire” (modificato dalla Legge Regionale N.16/2004) così come l’eventuale ampliamento del 20 % calcolato sulla cubatura realizzata.**

IL fabbricato in esame rientra nell’applicazione della L.R. 19/2009 .



PROGETTO DI INTERNO

PROGETTO DI INTERNO

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PIANTA PIANO TERRA

1 = DA DEPOSITO AGRICOLO	A	CUCINA	mq	19.35
2 = DA DEPOSITO AGRICOLO	A	W.C.	mq	4.13
3 = DA DEPOSITO AGRICOLO	A	LETTO	mq	13.90
4 = DA DEPOSITO AGRICOLO	A	LETTO	mq	17.50

TOTALE mq 54.88

In sintesi, il fabbricato, pur presentando una diversa destinazione d'uso al Piano Terra (che si concretizza in circa 54.88 mq) e una volumetria aggiuntiva al Piano Seminterrato pari a mc 137.48 in virtù della Legge N.19/09 e s.m.i. (Piano Casa Campania) può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso (relativamente al Piano Terra) passando da deposito agricolo a civile abitazione (così come già accertato) e oggetto dell'ampliamento pari al 20 % per quanto concerne la cubatura aggiuntiva ("L. R. 6 del 05/04/2016") rilevata al Piano Seminterrato (137.60 mc).

PROGETTO DI INTERVENTO

PIANO SEMINTERRATO
47.45

PROGETTO DI INTERVENTO

C.C. SEMINTERRATO PIANO

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PIANTA PIANO SEMINTERRATO

0 = DA PORTICO A DEPOSITO AGRICOLO mq 47.45

TOTALE mq 47.45

A CUI VANNO SOMMATI 47.45 mq x 2.90 m = 137.60 mc

Il legislatore, in merito all'applicazione della L.R. 19/09, chiarisce (art. 6 bis comma 2 L.R. 19/2009) che è possibile applicare entrambe le possibilità previste:

1. il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale;



2. l'ampliamento del fabbricato pari al 20% della cubatura regolarmente assentita.

In tal modo rientra il cambio di destinazione d'uso (pari a mq 54.88 del Piano Terra) e il 20% della cubatura realizzata sino ad una potenzialità pari a 119.76 mc contro i 137.60 realizzati e demolendo la parte in eccesso di 17.84 mc.

Si può applicare, a parere dello scrivente, la L.R. 16/2014, che ha stabilito la sanatoria per gli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore del Piano Casa, che risultano conformi ai limiti volumetrici della norma come confermato dal collegato alla legge di stabilità regionale per il 2016. In quest'ultima disposizione viene assicurata la possibilità anche agli interventi realizzati senza permesso dopo l'entrata in vigore del Piano Casa del 2009 (29 dicembre 2009) che, per le loro caratteristiche, rientrino tra gli ampliamenti fino al 20% e alle demolizioni/ricostruzioni con premio di cubatura entro il 35% ammessi dal Piano Casa.

Non si può inoltre sanare la mancata realizzazione della passerella risultante negli elaborati progettuali per la C.E. in Sanatoria n° 25/99 del 23.09.1999 e nell'accatastamento del 25.08.2004 prot. SA0344707, ma inesistente (come da allegati fotografici).

La mancata realizzazione di quest'opera genera innumerevoli problematiche inderogabili ai sensi del D.M. 1444/1968:

1. Vengono a cadere le distanze regolamentari tra i fabbricati (progettualmente la passerella doveva avere una lunghezza di mt 7.0 mettendo di fatto i fabbricati in comunione) e quindi abbattendo le distanze pari a mt 12 tra fabbricati, previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
2. Si crea un'ulteriore difformità nei confronti della C.E. in sanatoria, n° 25/99 e dell'accatastamento in cui viene riportata come esistente.

Tutto ciò premesso, al fine di un corretto prosieguo della stima dell'immobile si

CHIEDE

alla S.V.:

- I.** La possibilità di poter applicare entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014 ossia:



- a. Cambio di Destinazione d'uso al Piano Terra (Mq 54.88) e il premio cubatura del 20% già esistente e realizzata al Piano Seminterrato per circa 119.76 mc e demolizione della parte eccedente pari a 17.84 mc.**
- b. Di poter andare in deroga al D.M. 1444/1968 che;**

prevede i limiti di distanza tra i fabbricati per le diverse zone territoriali. Quest'ultima disposizione è volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario e quindi tutela un interesse non nella disponibilità dei privati e delle amministrazioni locali ma predeterminato in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza.

La norma prevede alcune eccezione: sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di ***“piani particolareggiati o lottizzazioni”*** convenzionate con previsioni plano-volumetriche (L. n 98/2013 convertito con D.L 69/2013.). L'eccezione è fondata sul presupposto che la realizzazione *ex novo* e così pure la sistemazione integrale di un insieme di edifici, consentano di adottare soluzioni progettuali e accorgimenti tecnici in grado di evitare problemi igienico-sanitari anche con una distanza inferiore a 10 metri.

La deroga è logicamente riferibile all'ambito territoriale ricompreso nei suddetti piani e considerata nella progettazione unitaria.

Tale deroga, a parere dello scrivente, può essere applicata al caso in questione perché:

- 1) l'iniziale richiesta di concessione si è configurata per la realizzazione di due fabbricati che di fatto ha dato vita ad una lottizzazione (anche se non convenzionata e se concretamente non progettata). Questo, probabilmente è stato, l'accorgimento progettuale che ha dato origine ai 7.0 mt di distanza dei fabbricati con la relativa passerella. L'inesistenza della passerella non crea intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario e non vi sono in concreto pericoli di peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie all'interno delle abitazioni;

La mancata realizzazione della passerella mette in essere nuove distanze tra i fabbricati che possono essere risolte:

- a. o andando in deroga;**



- b. o con la realizzazione della stessa (come previsto da C.E. in Sanatoria n° 25/99);
- c. o con la demolizione per circa 5.0 m. lineari del fabbricato per tutta la sua interezza.

Visto l'art. 873 del C.C. relativamente alle distanze tra costruzioni e considerando che nel nostro caso l'edificio è posizionato a 3.5 m. dal confine, il sottoscritto riterrebbe più opportuno, nell'interesse di tutte le parti, applicare la deroga.

Infine, si precisa che, dal tipo mappale del fabbricato, la graffatura presuppone la pertinenzialità del terreno (Sub 1 corte comune e indivisa), che, pertanto, dovrà essere compreso nella stima da affrontare.

Il sottoscritto ringrazia per la disponibilità e la fiducia accordatagli in attesa di eventuali nuove disposizioni in merito.

Petina , lì 10.08.2016

IL CTU

(Dott. Arch. Domenico AURICCHIO)

