

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

–Esecuzioni Immobiliari –

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

RIUNIONE	R.G.E 4/2022
	R.G.E 48/2022

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ex art.568 c.p.c.

contro:



4/2022 promossa da:

SPRING SPV S.R.L.

e per essa

Siena NPL 2018 s.r.l, quale cessionaria della SPECIAL GARDANT S.P.A.

48/2022 promossa da:

Siena NPL 2018 s.r.l,



Documento
firmato da:
ALARIO
MASSIMO
31.03.2023
07:31:54 UTC

Giudice DELL'ESECUZIONE Dott.ssa .Roberta Giglio

Consulente Tecnico di Ufficio Arch.Massimo Alario

INDICE

INCARICO	3
QUESITI	4
RELAZIONE DI CONSULENZA	8
PREMESSA	8
QUESITO 01:	8
QUESITO 02:	10
QUESITO 03:	12
QUESITO 04:	12
QUESITO 05:	13
QUESITO 06:	13
QUESITO 07:	19
QUESITO 08:	19
QUESITO 09:	20
QUESITO 10:	20
QUESITO 11:	20
QUESITO 12:	21

Allegati

Allegato 01:	Provvedimento di nomina
Allegato 02:	Verbale di Sopralluogo
Allegato 03:	Rilievo Fotografico
Allegato 04:	Rilievo Grafico
Allegato 05:	Documenti catastali e ipocatastali
Allegato 06:	Certificazione Notarile Dott.ssa Giulia Messina Vitrano [4/2022 + 48/2022]
Allegato 07:	Titolo di provenienza
Allegato 08:	Richiesta di correzione al Contact Center Agenzia delle Entrate
Allegato 08a:	Visura catastale corretta al 09.01.2023
Allegato 09:	Strumento Urbanistico di Castellabate Tavole di inquadramento e vincoli
Allegato 10:	Documenti tecnico-amministrativi comune di Castellabate
Allegato 11:	Grafici di analisi e raffronto
Allegato 12:	Documentazione di indagine di mercato
Allegato 13:	Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 per calcolo coefficiente di merito
Allegato 14:	Computo metrico per demolizione portico esterno.

INCARICO

In data 28 aprile 2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, Dott. Gaetano De Luca, nominava il sottoscritto arch. Massimo Alario, nato a Moio della Civitella il 17/07/1967 e residente in Moio della Civitella al C.so Garibaldi, snc con studio in Via Fabiani n.15, Codice Fiscale: LRAMSM67L17F278I iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Salerno al N. 1466 dal 13/01/1999 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Vallo della Lucania, esperto designato ex art. 568 c.p.c. (ALL.1) nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E.4/2022, relativa ai beni pignorati siti nel Comune di Castellabate e così descritti:

- **Immobile in Castellabate(SA) alla Contrada Sant'Andrea riportato in Catasto al Foglio** [REDACTED]

Successivamente, nell'udienza del 25/01/2023 il G.E. Dott.ssa Roberta Giglio, atteso che la procedura 48/2022 ha come oggetto il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ sul medesimo bene, dispone la riunione della procedura 48/2022 alla procedura 4/2022 e nomina quali ausiliari l'Avv. Floriana Sansone ed il sottoscritto Arch. Massimo Alario.

In termini generali ed al fine di assicurare al presente intervento peritale la massima completezza formale ed allo scopo di garantire un riscontro esaustivo, il sottoscritto ha articolato la consulenza mediante in 24 pagine in formato A4.

Il lavoro peritale viene completato e corredato da allegati di richiamo in termini di:

- elaborati grafici (planimetrie, etc.);
- documentazione amministrativa (atti e provvedimenti amministrativi, visure, certificazioni, etc.);
- idoneo rilievo fotografico.

QUESITI

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al sottoscritto esperto il seguente incarico:

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato

l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

- 13) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 17) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in*

forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

- 18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
- 19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 21) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

RELAZIONE DI CONSULENZA**1. PREMESSA**

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato inviato dal Custode Avv. Floriana Sansone datone alla parte debitrice e a quella procedente, in data 05/07/2022 ore 10:30, il sottoscritto si recava, accompagnato dal custode, sui luoghi ove insiste l'immobile oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del [REDACTED] come riportato nel relativo verbale (All. 2).

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (All. 3) e un rilievo metrico dettagliato degli immobili successivamente riportato graficamente in scala 1:100 (All. 4).

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.

In merito alla procedura 48/22, trattando il medesimo immobile, non è stato necessario effettuare ulteriori sopralluoghi.

2. QUESITO 01:

***Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p. è stata verificata, sono stati acquisiti gli estratti del catasto, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa e idonea.

Dalla verifica della Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (All. 05) e da Certificazioni Notarili Ventennali del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone allegate agli atti nell'ambito del procedimento 4/2022 e 48/2022- (All. 06) si sono potute riscontrare le seguenti Annotazioni, Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili in oggetto:

Dall'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 31/05/2022:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dalle Certificazione Notarile Ventennale del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (ALL.6) si riscontra che l'immobile è pervenuto "...a [REDACTED] per la quota intera di nuda proprietà, a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno di usufrutto, per atto di compravendita del 18/01/1979 a rogito del notaio Vercaccio Garofalo Trascritto il 16/02/1979; di riscontro, dalla lettura del suddetto atto (All. 7): "...assegna in proprietà al minore [REDACTED] per la nuda proprietà ed ai signori [REDACTED] [REDACTED] per l'usufrutto.

3. QUESITO 02:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'Abitazione in villino in Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea in Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/7 cui è graffata la particella [REDACTED] è articolata su due livelli ed è compresa all'interno del complesso condominiale denominato **Parco Sant'Angelo** composto da cinque blocchi di case che, in pianta, appaiono particolarmente articolati e variegati alternando forme circolari e rettangolari che si intersecano succedendosi con andamento curvilineo. Tutte le singole unità abitative, in linea generale, hanno uno spazio privato di pertinenza all'aperto e si sviluppano in altezza su due livelli spesso, ma non necessariamente, sovrapponendosi in verticale l'un l'altra; nello specifico, il blocco di case che ospita l'unità di nostro interesse, nel contesto del parco, è indicato come fabbricato (A), occupa l'angolo sud est ed è composto da 9 unità abitative categoria A7 e 7 di categoria A2 oltre a due rimesse C6 intestate a diverse ditte, tra queste la sub 23 risulta intestata allo stesso [REDACTED] e corrisponde all'appartamento seminterrato non pignorato riportato nel verbale di accesso del 05/07/2022.

Con riferimento alla sola porzione di nostro interesse si descrive quanto di seguito:

Il villino, distinto in C.U. del Comune di Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/7 è indicato come interno (a) del Fabbricato (A); a questo è graffata la particella [REDACTED] di mq 728 che ne costituisce l'ampio giardino pertinenziale, parzialmente interessato dal viale di accesso condiviso con il su menzionato appartamento seminterrato sub [REDACTED]. Il giardino è accessibile direttamente da una strada privata interna al parco con un cancello pedonale posto a circa ml 25 dalla vicina area di parcheggio. Nel giardino, sotto un ampio portico rialzato di quattro scalini, troviamo la porta di accesso all'immobile, varcata la soglia, l'**ingresso** ha una **S.U. di mq 15.20**, sulla destra abbiamo la scala interna che si collega al primo piano e sulla sinistra un ampio spazio a pianta circolare dove si articolano il **soggiorno con S.U. di circa mq 42.10**,

un **piccolo servizio di mq 4.10** compreso di antibagno e una **cucina la cui S.U. è pari a mq 10,60**, accedendo al piano primo, sul pianerottolo di smonto, superato il **vano scala** la cui superficie in pianta è **di mq 10.90**, possiamo accedere, attraversata la porta finestra che ci troviamo sulla sinistra, ad un ampio **terrazzo** a forma circolare la cui **SNR** è pari a **mq 68.80**, sulla destra dal **corridoio** di complessiva **S.U. mq 9.00** è possibile accedere a tre camere da letto, tutte con bagno privato e ad un locale lavanderia; le camere hanno rispettivamente le seguenti S.U. **camera 1 mq 14.40, WC1 mq 3.90 Camera 2 mq 16.70, WC2 mq 4.80, Camera 3 mq 17.80, WC 3 mq 6.20, la lavanderia misura una S.U. di mq 4.85.**

Le S.U. sommano (15.20+42.10+4.10+10.60+10.90+9.00+14.40+3.90+16.70+4.80+17.80+6.20+4.85) mq 160.55, il portico al piano terra ha una superficie di mq 37.80, il terrazzo al primo piano mq 68.80 sommano SNR mq mq 106.60, tutti gli ambienti hanno h interna di circa m 2.90.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di discreta qualità in condizioni accettabili come pure i pavimenti e i rivestimenti di ceramica, gli intonaci interni, di tipo tradizionale, sono in buone condizioni necessitano di una semplice pitturazione, gli infissi interni in legno tamburato sono in discrete condizioni, gli infissi esterni sono, per lo più, in legno verniciato, presentano segni di invecchiamento e sono di pessima qualità, alcuni sono stati sostituiti con più recenti infissi in alluminio.

L'unica fonte di riscaldamento è costituita da un camino a legna posizionato al centro del soggiorno al piano terra, sebbene siano presenti delle macchine atte alla climatizzazione degli ambienti interni queste non sono funzionanti e sono talmente vetuste da non poter essere prese in considerazione, pertanto l'unità, a parte il suddetto camino, è da considerare priva di impianti di climatizzazione sia estiva che invernale, l'impianto elettrico è funzionante ed in buone condizioni. La facciata esterna dell'intero fabbricato presenta i normali segni di degrado legati all'ambiente marino e necessita di un, se pur non urgente, intervento di manutenzione.

Dati catastali dell'appartamento:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
001	001	001	CONTRADA SANT' ANDREA 001	002	A07	03	7,5 vani	R.Euro:484,18

Graffata foglio 001 part.lla 001

4. QUESITO 03:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato attuale dei luoghi, la documentazione catastale più precisamente indica l'interno "a". Ad ogni modo i dati consentono l'univoca individuazione del bene.

Il fabbricato cui l'immobile fa parte all'interno del parco è individuato come fabbricato "A".

5. QUESITO 04:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Nel corso dei vari accertamenti, lo scrivente ha richiesto copia della planimetria, oltre che la visura storica e l'ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare oggetto di tale perizia (All. 05). Dall'esame della documentazione è possibile riscontrare che l'immobile, nello stato in cui si trova, risulta, per diversa distribuzione degli spazi interni, difforme da quanto riportato nella planimetria catastale, inoltre, non è riportato il portico esterno; ad ogni modo tenuto conto che, come sarà meglio specificato al quesito 6, l'immobile risulta difforme anche dal punto di vista urbanistico, e che in virtù delle difformità registrate si ritiene di posporre la correzione catastale alla regolarizzazione dell'immobile, si rimanda alla fase di stima l'onere di tenere in considerazione e di valutare i costi necessari a tali operazioni.

Per quanto concerne l'anomalia già indicata dal Custode nella "Relazione sui Controlli Successivi alla Nomina ..." veniva confermata la presenza, sulle visure catastali (All. 5), di un evidente errore nell'indicazione dei diritti relativi ai tre intestatari del bene che risultavano:

1. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

2. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto

3. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto

Tali dati oltre ad apparire incoerenti perché, se così fosse, sarebbe venuto a mancare il diritto di proprietà sull'immobile, non concordavano con quanto riportato sul titolo di provenienza (All.7) che assegnava, con riferimento all'immobile esecutato, al minore [REDACTED] Angelo la nuda proprietà ed ai sig.ri [REDACTED] l'usufrutto.

A tal proposito il sottoscritto inviava richiesta di correzione, con apposita procedura telematica, al **"Contact Center Territorio - dell'Agenzia delle Entrate"**.

La stessa, come da mail di risposta, veniva presa in carico con il numero identificativo "22950998" e, come da successiva notifica via mail, inoltrata per la trattazione all'ufficio provinciale competente. (All. 8); Successivamente, con mail del 29/12/2022 l'Agenzia delle Entrate mi comunicava l'avvenuta trattazione della richiesta 22950998 del 07/12/2022 con la correzione dei dati catastali da me richiesta, pertanto sulla visura aggiornata (All. 8 A) troviamo:

[REDACTED] **Diritto di: nuda proprietà**
 [REDACTED] **Diritto di Usufrutto per 1/2**
 [REDACTED] **Diritto di Usufrutto per 1/2**

6. QUESITO 05:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico nel Comune di Castellabate è il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale. Adeguamento a norma della deliberazione del Commissario ad Acta per il P.R.G. n° 44 del 4 Giugno 1988*) e relativo Regolamento Edilizio adottato con Delibera del Commissario ad Acta n°24 del 07/02/1989. L'immobile, dalla lettura della tavola 6/bis "Zonizzazione e rete viaria", ricade in Zona B3 "Residenziale estensiva"; gli interventi consentiti sono indicati nella normativa del PRG definita con delibera del C.C. n°4/2004 come modificata dai pareri acquisiti e dalle indicazioni contenute nella Delibera Consiliare n°48/2004. (All. 09).

7. QUESITO 06:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Castellabate si rileva che l'immobile, visti i pareri favorevoli della Commissione edilizia del 28/12/1972, della Soprintendenza ai Monumenti della Campania del 05/06/1973 n°1834 ed ascoltato il parere della Sezione Urbanistica Regionale (risposta alla nota 6400 del 06/10/1973 prot. 11541 del 09/01/1974) (All. 10a), è stato realizzato con Nulla Osta per esecuzione di Lavori del **22/01/1974** per costruire cinque case per abitazione di cui alla **Pratica n. 440** (All. 10b) concessa al sig. [REDACTED] solo successivamente, il Sindaco, su richiesta del 18/10/1974 da parte del sig. [REDACTED] unitamente al Sig. [REDACTED] quale Presidente della Cooperativa [REDACTED] in data **05/03/1976** autorizza la cointestazione della Licenza Edilizia n.440 del 22/01/1974, congiuntamente, al sig. [REDACTED] e alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] nato il 1 [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di presidente della Cooperativa stessa (All.10c).

Gli elaborati progettuali rivenuti (All.10d) e relativi alla Licenza edilizia n°440, consistono in:

- una tavola 30*420 con Marcatura della Commissione Edilizia Comunale e della Soprintendenza su cui sono riportati la planimetria generale Scala 1: 2000 con la localizzazione dei cinque fabbricati da realizzare e i grafici in scala 1:200, con piante, prospetti e sezioni tipo per i cinque fabbricati;
- una tavola A3, a sola firma del progettista, con quadro sinottico delle distanze tra i fabbricati.

In data **12/10/1974** l'arch. Antonio Naddeo comunica di essere stato esonerato dall'incarico di direttore dei lavori e declina ogni responsabilità sui lavori a farsi o eventualmente già realizzati.

Le opere, come da comunicazione a mezzo raccomandata hanno inizio il **18/10/1974** sotto la direzione dell'ing. [REDACTED] da S. Giuseppe Vesuviano (All.10e)

Ad opere iniziate, a seguito di ricorso anonimo del **19/12/1974**, il tecnico Comunale geom. Sergio Paolillo, accompagnato dal Vigile Urbano Guariglia Giuseppe, su incarico del Sindaco del **27/12/1974**, esegue in data **03/01/1975** un sopralluogo presso il costruendo complesso edilizio e, dal paragone tra il progetto approvato e le opere fin ad allora realizzate, riscontra che le costruzioni non rispettano il livello di campagna ed afferma che le stesse sono realizzate in difformità; il sindaco vista la relazione del Tecnico Comunale del 04/01/1975 ordina la sospensione dei lavori in data **09/01/1975** e ne dà notifica al sig. Florio Gerardo per il messo Comunale di Frosinone, comune dove questi risiede.

Il dott. [REDACTED] con riferimento alla predetta istanza del Sindaco sospende i lavori e si riserva di inviare, a mezzo dei suoi tecnici, documentazione di chiarimento entro il 25 dello stesso mese (All.10f) .

In seguito al deposito della relazione di Variante del **25/01/1975** (All. 10g) corredata da planimetria generale (qui il fabbricato di nostro interesse è indicato come “Fabbr. A”) e rilievo fotografico, il sindaco con nota n°0587/0612 del **28/01/1975**, diretta al sig. [REDACTED] rimanda al parere della commissione edilizia per le determinazioni del caso e, in attesa, sospende la validità del provvedimento del 05/01/1975 (*probabilmente, si riferisce alla sospensione del 09/01/75 riportando per errore materiale la data del 05*) limitandone la validità (divieto di continuare i lavori) al fabbricato indicato in planimetria con la lettera C) (All. 10h), in data **17/02/1975** il Soprintendente ai Monumenti della Campania con Ordinanza Prot 3255 dispone la sospensione dei lavori (All. 10i); in data **28/02/1975** i Carabinieri di Salerno Stazione di Castellabate, nell’ambito di un sopralluogo inerente il fascicolo Processuale 1603 Reg. Gen. 1974 relativo ad esposto anonimo contro la cooperativa Belmare constatano, come da rapporto 106/1 del 04/03/1975, che le lavorazioni sono in corso.

Come si evince da nota Alla Sezione Urbanistica Regionale ed alla Soprintendenza ai Monumenti 2897 del 14/06/75 e S.S. 6114 del 03/12/75 (All.10l), a carico del sig. [REDACTED] oltre alla sospensione dei lavori del 09/01/1975, in data **07/04/1975**, è stata prodotta denuncia al **Pretore di Agropoli** e che, la Commissione Edilizia Comunale si è espressa con parere favorevole in data 14/03/1975 in merito alle controdeduzioni con relazione tecnica, elaborati e documentazione fotografica presentate dal sig. d. [REDACTED] **(in riferimento a quest’ultimo parere non ho trovato traccia tra la documentazione fornitami presso l’archivio Comunale di Castellabate).**

Il **24/05/1975** il dott. Michele di Lieto, Pretura di Agropoli, nell’ambito del Processo Penale a carico di Florio Gerardo, Casillo Pasquale (Direttore dei Lavori) e [REDACTED] **incarica il Perito ing. Carmine Vitagliano** da Agropoli di accertare se esistano difformità tra le opere realizzate e quelle del progetto approvato con Licenza Edilizia del 22/01/1974. Il suddetto perito, nell’ambito delle sue mansioni effettua due sopralluoghi uno 21/06/1975 ed il secondo il 15/07/1975 e nella sua relazione afferma che, all’epoca, i cinque fabbricati, in via di completamento, non presentano difformità di superfici occupate rispetto a quelle del progetto di cui alla Licenza Edilizia del 22/01/1974 e che gli stessi fabbricati risultano ruotati rispetto alle ubicazioni di progetto, in Particolare il “Fabbr. A” ha subito una rotazione di 23° in senso Antiorario asserendo che le ubicazioni sono rimaste pressoché quelle di progetto, in merito all’altezza dei fabbricati afferma che la parte abitativa è rimasta quella di progetto e che i solai di calpestio del piano terra sono rialzati per adeguarsi alla natura del terreno non perfettamente pianeggiante, inoltre il CTU, pone l’attenzione sulle carenze del progetto approvato che sistema i fabbricati su di un terreno perfettamente pianeggiante, afferma, infine che all’epoca del secondo sopralluogo erano in corso i lavori per la chiusura e/o il rinterro dei vuoti sottostanti i solai di calpestio al piano terra.

Di conseguenza, il Pretore di Agropoli, con Decreto Penale 307/75 del **27/12/1975** condanna

i già descritti imputati alla pena di £ 500.000 di ammenda ciascuno e decreta di non doversi promuovere l'azione penale in ordine al reato ex art 734 C.P. per manifesta insussistenza del danno all'interesse protetto (All. 10m).

Nel contempo, a seguito di nuovo esposto anonimo, comunicato con nota prot. 7442 del 04/12/1975 all'Ufficio Tecnico Comunale, alla Pretura e al Comando dei Carabinieri di s.Maria di Castellabate, il tecnico comunale in data **19/12/1975** effettua un nuovo sopralluogo di accertamento e riconferma quanto asserito nella relazione del 04/01/1975 aggiungendo che alcune costruzioni sono state capovolte e ubicate su aree diverse, di conseguenza, il Sindaco, in data **23/12/1975** ordina e notifica al sig. [REDACTED] Presidente della Cooperativa Belmare di Sospendere i Lavori e diffida a demolire quanto abusivamente realizzato; in data 08/01/1976 il Tecnico Comunale esegue un nuovo sopralluogo e, come da verbale del 10/01/1975, esegue misurazioni sulla costruzione n°1 ubicata a sinistra guardando a nord e la ritiene planimetricamente conforme al progetto e ribadisce la difformità in altezza dovuta alla realizzazione dei piani al livello di campagna che vanno a compensare la pendenza del terreno; il relativo **Processo Verbale prot. 3165 del 12/01/1976** del Comando dei Vigili Urbani di Castellabate viene trasmesso al Pretore di Agropoli per i provvedimenti di competenza; il sig. [REDACTED] con nota **2350 del 07/04/1976** inviata al Pretore contesta la predetta sospensione dei lavori del 23/12/1975 asserendo che la stessa riguarda opere già oggetto di sentenza e per le quali lo stesso [REDACTED] ed altri sono stati condannati all'applicazione di sola ammenda per insussistenza del danno dell'interesse protetto (All.10n).

Il **31/05/1976** con prot. 10 del 01/06/1976 il sig. [REDACTED] presenta, in qualità di presidente della cooperativa Belmare srl, un progetto di variante composta da Relazione Tecnica, Planimetria Generale e Grafici di progetto Fabbricato "A" di nostro interesse oltre al progetto dei fabbricati "B". "C" e "D", sulla planimetria generale i fabbricati appaiono nella attuale posizione e nel calcolo dei volumi vengono inclusi i piani seminterrati. Per il su descritto progetto la Commissione Edilizia Comunale si Esprime con Parere Positivo come da Verbale 124 del 01/09/1976, contrariamente a quanto disposto dalla soprintendenza che con i motivi di cui alla nota 6065 del 08/02/1977 (All.10o) respinge il progetto riservandosi, tra l'altro, di applicare i provvedimenti previsti dalla Art.15 della L 1497 del 29/06/1939.

Nella relazione della appena menzionata variante si fa riferimento, annullandolo, ad un precedente progetto presentato 11/03/1975 associandolo al Verbale 85 del 14/03/1975 della Commissione Edilizia documento che, come già specificato in precedenza non ho rinvenuto tra la documentazione fornita dal comune e che nella già menzionata nota 6114 alla Sezione Urbanistica Regionale del 03/12/75 viene associato alle controdeduzioni alla sospensione dei lavori del 09/01/1975.

Il 16/10/1976 il Comune di Castellabate richiede alla Sezione Urbanistica Regionale e al Provveditorato Opere Pubbliche parere previsto dall'art.32 della legge 1150 del 17/08/42 per la demolizione di quanto abusivamente realizzato (All.10p).

Oltre alla suddetta documentazione sono state rinvenute le seguenti pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e precisamente la n°119 del 03/01/1986 avviata da [REDACTED] e [REDACTED] per [REDACTED] e la n°121 del 03/01/1986 avviata da Cooperativa [REDACTED] entrambe non ancora definite, riguardano la n°119 la trasformazione in piccolo appartamento del locale di sgombero posto al piano seminterrato della porzione di fabbricato di nostro interesse e non eseguito "Villa a"; la 121 tutt'altri immobili o porzioni di essi (All. 10q).

Per quanto concerne la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni rilasciate, ripercorrendo le vicende amministrative e legali che hanno interessato l'immobile, ritengo di dover riferire la verifica di conformità ai grafici di cui alla Licenza edilizia 440 del 22/01/1974 (All.10d) e in considerazione di quanto riportato nel Decreto Penale di Condanna 307/75 Reg. Gen. 392/75 del 27/12/1975 Pretore di Agropoli (All. 10m).

Dal confronto tra il Rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo (All. 11) il 05/07/2022 e i grafici di progetto redatti nel 1972 di cui alla Pratica Edilizia 440/74, appare una sostanziale corrispondenza tra le aree destinate ad abitazione; dallo studio dei vecchi elaborati grafici trovano conferma le carenze già rinvenute, all'epoca del Processo Penale del 1975, dal CTU, ing. Carmine Vitagliano; pertanto, per un confronto il più possibile veritiero, basandosi su elementi certi ed inequivocabili quali le quote riportate e limitando al minimo le misurazioni sui disegni, si è ricostruita, graficamente, la sagoma, al lordo delle murature, del progetto originario, per poi raffrontarla con la sagoma del rilievo effettuato (All. 11a); si conferma la sostanziale predetta corrispondenza, si registra, per il Progetto assentito Superficie lorda pari a mq $(91,00+107,00)=198,00$ per il rilievo mq $(97.5+104)=201.50$ la differenza mq 3.50 rientra nella tolleranza del 2% e pertanto a norma dell'art.34bis della Legge 380/2001 non costituisce violazione edilizia.

Da un più ampio raffronto. Emergono, ad ogni modo, le seguenti più evidenti difformità:

1. Diversa posizione planimetrica dell'intero fabbricato;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Diversa collocazione e dimensione di aperture verso l'esterno;
4. Maggiore superficie non residenziale dovuta alla presenza del portico di ingresso.

1) In merito alla prima difformità, **diversa posizione planimetrica dell'intero fabbricato**, la stessa è stata già oggetto di verifica nel corso della Procedura di cui al Decreto Penale di

Condanna 307/75 Reg. Gen. 392/75 del 27/12/1975 Pretore di Agropoli (All. 10m), in particolare, il CTU incaricato dal Pretore di Agropoli, già ravvisava la rotazione di circa 23° del Fabbricato “A”, rotazione da me verificata (All.11b); nella sentenza il Pretore decreta di non doversi promuovere l’azione penale in ordine al reato ex art 734 C.P. per **manifesta insussistenza del danno all’interesse protetto**.

- 2) Con la seconda difformità, **diversa distribuzione degli spazi interni**, si intende al piano primo la creazione di tre camere da letto tutte munite di servizio igienico mentre, al piano terra la difformità consiste nella creazione del locale cucina e del piccolo servizio igienico, sul progetto originario, inoltre, al piano terra era presente un’apertura che dal vano scala si collegava alla attuale altra unità adiacente. La difformità non ha creato variazioni di volume o superficie.
- 3) Per la terza difformità, **diversa collocazione e dimensione di aperture verso l’esterno**, la stessa è riferita ai finestrone della sala soggiorno al piano terra, alle vetrate sulle scale, dove ne è stata realizzata solo una, e alla finestrella che serve, il Bagno della Camera 2 al piano primo.

Le difformità descritte ai precedenti punti 2 e 3 non hanno creato variazioni di volume o superficie, pertanto, se pur ricadenti in area vincolata sono sanabili ai sensi dell’art, 167e 81 del D.L.42/04 e dell.art.36 della L. 380/01.

- 4) La quarta difformità rinvenuta riguarda la **maggiore superficie non residenziale dovuta alla presenza del portico di ingresso**, infatti, il presente portico coperto, con pilastri in ferro non era previsto nel progetto assentito con L.E. 440/74.
La difformità ha generato sia un aumento di volumetria che di superficie, pertanto, la stessa non è sanabile.

Esiste il **Permesso di Abitabilità (All. 10I)** rilasciato dal comune di Castellabate in data 22/07/1977 corredato di relativa domanda e di Collaudo strutturale depositato presso il Genio Civile di Salerno ai sensi dell’art. 4 della 1086/71 il 06/12/76 riferito a cinque corpi di fabbrica realizzati con L.E. 440 del 22/01/1974 alla Località Sant’Andrea di Castellabate.

8. QUESITO 07:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la conformazione e la consistenza dei beni oggetto della presente relazione gli stessi sono da ritenere vendibili in un unico lotto.

9. QUESITO 08:

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile, Abitazione in villini in Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea identificata in Catasto Catasto al Foglio [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted] catA/7 a cui è graffato sub. [redacted] è pignorato:

Procedura [4/2022]

- per l'intera quota della nuda proprietà intestata al sig. [redacted]
- per 1/2 del Diritto di Usufrutto costituito a favore del sig. [redacted]

Procedura [48/2022]

- per 1/2 del Diritto di Usufrutto costituito a favore della sig.ra [redacted]

Il bene è da ritenere indivisibile, in quanto, una eventuale divisione materiale, privandolo della libertà da particolari soggezioni di condominio nonché dell'uso esclusivo del giardino, oltre ad essere, particolarmente costosa a causa delle sostanziali modifiche strutturali ed architettoniche che dovrebbero realizzarsi, ne determinerebbe una riduzione del valore,.

10. QUESITO 09:

accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo del 05/07/2022, non era occupata, il sig. [REDACTED] esecutato presente alla visita di sopralluogo, dichiara che l'immobile è da sempre utilizzato come seconda casa della famiglia e che, in particolare, ne usufruiscono i genitori.

Nell'ambito della procedura 4/2022 la sig.ra [REDACTED] in qualità di co-usufruttuario non esecutato (con riferimento alla sola procedura 4/2022) in data 27.07.2022, ha inviato richiesta di prosecuzione di detenzione di immobile proponendo di corrispondere, per il 50% di co-usufrutto del coniuge [REDACTED] oggetto di procedura esecutiva, una somma di denaro mensile.

11. QUESITO 10:

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Non sussiste tale condizione.

12. QUESITO 11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile Abitazione in villini in Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea identificata in Catasto al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] catA/7 a cui è graffato sub. [REDACTED] icade (Vedi all.09):

- in Zona B3 "Residenziale estensiva" del vigente PRG Comunale, gli interventi consentiti sono indicati

nella normativa del PRG definita con la delibera del C.C. n°4/2004 come modificata dai pareri acquisiti e dalle indicazioni contenute nella Delibera Consiliare n°48/2004;

- in zona D – Urbane e urbanizzabili – della Perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano (PNCVD);
- nell’ambito del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele (PSAI) l’immobile non ricade in aree catalogate per rischio o pericolosità frana;
- all’ interno del perimetro della ZPS (Zone Speciali di Protezione) Campania 2019 della Rete Natura 2000 “ IT8050048”;

Inoltre, l’intero territorio di Castellabate con Decreto del 04/07/1966 è stato dichiarato di Notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497 de 1939.

Non si segnalano diritti demaniali o servitù pubbliche.

L’immobile fa parte di un condominio costituito denominato Parco Sant’Angelo con spazi comuni adibiti in parte a parcheggio e in parte a viali di comunicazione interna e giardini oltre alla piscina scoperta, l’ente di gestione fa riferimento al [REDACTED] Il sig. [REDACTED] in fase di sopralluogo ha dichiarato che la quota annuale, relativa all’immobile esecutato per le spese di manutenzione degli spazi condominiali e della piscina è di circa €. 3.000,00.

13. QUESITO 12:

*L’esperto deve indicare il **valore di mercato** dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l’esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l’esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

Il valore di mercato rispetta i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. La stima è stata condotta in riferimento ad un unico lotto:

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie, specificando quella commerciale e poi al calcolo del valore per metro quadro e quindi del valore complessivo di mercato.

Sono esposti, analiticamente ed in maniera distinta gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il metodo utilizzato per la stima dei fabbricati è quello sintetico-comparativo, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame si è ritenuto di rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale come comunemente utilizzata e determinata nel campo immobiliare.

Nel determinare il valore di mercato applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinti campi di ricerca: l'una, **diretta**, incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra basata sulla **consultazione di pubblicazioni e di professionisti del settore immobiliare**.

Il valore da attribuire all'immobile sarà definito dal valore di mercato scaturito dalle media aritmetica delle due indagini sopra riportate moltiplicato per un coefficiente di merito che prende in considerazione sia caratteristiche estrinseche e posizionali che caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Nello specifico si ritiene di poter valutare i coefficienti di ragguaglio con l'ausilio delle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili.

Determinazione della superfice commerciale

Tabella di Determinazione della Superficie Commerciale			
ABITAZIONE IN VILLINI IN CASTELLABATE (SA) CONTRADA SANT'ANDREA IDENTIFICATA IN CATASTO CATASTO AL FOGLIO P.LLA SUBCATA/7 A CUI È GRAFFATO SUB.			
Descrizione	Sup. Reale	Coeff. Correttivo	Sup. Comm. [mq]
RESIDENZIALE PIANO TERRA (Al netto del vano scala misurato una volta al piano superiore)	83,00	1	83.00
PORTICO PIANO TERRA	37,80	25%	9.45

RESIDENZIALE PIANO PRIMO (Al lordo del vano scala)	104,00	1	104,00
TERRAZZO	68.80	20%	13,76
GIARDINO	600(*)	10%	60
TOTALI			270.21

(*) La superficie netta è ridotta da 728 a 600 mq in virtù delle aree utilizzate per l'accesso condiviso con il sub 23.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato scaturiti dalle indagini effettuate sono:

Tabella di Determinazione del più probabile prezzo di mercato per indagine diretta					
vd1	Annuncio Casa.it		Villetta P.zza M.T di Calcutta Zona Lago 200mq € 495.000		€/mq 2.475,00
vd2	Annuncio Tecnocasa		Trilocale via S. Costabile Zona Lago 60mq € 200.000		€/mq 3.300,00
vd3	Annuncio Studio immobiliare Castellabate		Villaile Zona Santa Maria 70mq € 215.000		€/mq 3.071,00
Vd4	Annuncio SAP-realestate.it		Casa semindipendente con giardino loc. Lago 70 mq €230.000		€/mq 3.285,00
vdU	Valore Unitario		(vd1+vd2+vd3+vd4) / 4		€/mq 3.032,75
		Superficie Commerciale			
Vd	VALORE DI MERCATO	SC	Mq 270.21	vdU x SC	819.479,38

Determinazione del più probabile prezzo di mercato per consultazione di pubblicazioni e di professionisti del settore immobiliare					
vc1	Valori OMI (Ville e Villini) tra 1550 e 2050		1°2022		€/mq 1800,00
vc2	Immobiliare .it (Quotazioni immobiliari nel comune di Castellabate		Nov. 2022		€/mq 2447,00
vc3	Borsino immobiliare .it (Ville e villini Castellabate Fascia Costiera: Lago Santa Maria)		Nov.2022		€/mq 1435,00
vc4	Wikicasa (Quotazioni immobiliari nel Comune di Castellabate		Medio 2022		€/mq 2280,00
Vc5	Interviste a professionisti del settore		Media		€/mq 2700,00
vcU	Valore Unitario (vc1+vc2+vc3+vc4) / 4				€/mq 2132,40
		Superficie Commerciale			
Vc	VALORE DI MERCATO	SC	Mq 270.21	vcU x SC	€ 576.195,80

Valore di mercato del bene

Ottenuti i valori in base ad entrambe le metodologie di stima adottate si procede alla determinazione del più probabile Valore del Bene (V) delle unità immobiliari in oggetto, facendo la media aritmetica dei risultati ottenuti e moltiplicandola per il totale del coefficiente di merito.

$$V = V_{\text{Media Aritmetica}} \times \text{Coeff. Di merito}$$

Dove:

- $V_{\text{Media Aritmetica}} = (V_d + V_c) / 2 = \text{€ } 697.837,59$
- *Il coefficiente di merito, valutato sulla base della Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 (vedi all.13), è risultato pari a -28%*

Il Valore del Bene (V) è pertanto pari a:

$V = \text{€ } 502.443,06$ (euro Cinquecentoduemilaquattrocentoquarantatre,06)

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

Il costo per il ripristino delle difformità urbanistiche, come descritte nel quesito 6, con relativi oneri di smaltimento (All.14) e comprensivo delle pratiche tecnico-amministrative delle multe e alle sanzioni è stato stimato pari a: 12.000,00 € (Euro dodicimila,00);

Il costo per l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna è pari ad euro 600,00.

Il Valore finale di stima (VF) è pari a:

Sarà dunque $= \text{€ } 502.443,06 - 12.000,00 - 600,00 = \text{€ } 489.843,06$.

Deprezzamento praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

In relazione a quanto precedentemente riportato circa lo stato d'uso e manutenzione, la presenza di vincoli e oneri, lo stato di possesso si determina un abbattimento forfettario del valore dell'immobile pari al 10%. È possibile concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame riferito all'attualità è pari a: $V = (\text{€ } 489.843,06 \cdot 0,9) = 440.858,75 \text{ €}$

(euro Quattrocentoquarantamilaottocentocinquantotto,75)

In conclusione, il valore di mercato attuale dell'immobile in esame può essere stimato in:

€ . 440.858,75 (euro Quattrocentoquarantamilaottocentocinquantotto,75)

Valore dell'usufrutto:

In conclusione e per maggiore completezza si determina il valore dell'usufrutto.

Nel nostro caso, per determinare il valore dell'usufrutto, utilizzeremo, come valore della piena proprietà quanto derivato dalla stima € 440.858,75 che, considerata l'età dei due soggetti usufruttuari, anni 78 e 81 e con riguardo all'età del beneficiario più giovane, sarà moltiplicato per l'interesse legale che, per Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 13 dicembre 2022, a partire dal 1° gennaio

2023, è passato dall' 1,25% al 5% e per il moltiplicatore 6 derivato dalla tabella approvata con decreto interdirigenziale 20 dicembre 2022 (GU n.304 del 30-12-2021).

$$440.858,75 \times 5\% = 22.042,94 \times 6 = \text{€ } 132.257,63$$

Composto da due quote, una per ogni usufruttuario, di = € 66.128.82

14. CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

	DESCRIZIONE
1	Abitazione in villini in Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea Parco S, Antangelo

Dati catastali dell'immobile:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
●	●	●	CASTELLABATE(SA) CONTRADA SANT' ANDREA ●	Zona 2 Cat. A/7	03	7,5 vani	R.Euro: 484,18

Graffato alla part.lla ● del Foglio ●

Più probabile valore di mercato dell'immobile:

€. 440.858,75 (euro Quattrocentoquarantamilaottocentocinquantotto,75)

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Moio della Civitella, lì 31/03/2023

L'esperto
(Arch. Massimo Alario)