

Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

*Ill.ma Dott.ssa*  
**Enza FARACCHIO**  
*Giudice Esecutore III Sezione Civile*  
*del Tribunale di Salerno*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA PER ACCERTAMENTO URBANISTICO ED AGGIORNAMENTO STIMA**

Nell'Esecuzione Immobiliare tra:

<b>OMISSIS</b> (Rappresentata e difesa dall'Avv. <b>OMISSIS</b> )	-- ex creditore procedente - rinunciatario --
<b>OMISSIS</b> (Rappresentata e difesa dall'Avv. <b>OMISSIS</b> )	-- creditore intervenuto - procedente --
<i>contro</i>	
<b>OMISSIS</b> (Rappresentata e difesa dall'Avv. <b>OMISSIS</b> – ex difensore Avv. <b>OMISSIS</b> )	-- debitrice --

(R.G. n. 208/2019)

Allegati:

- |   |        |
|---|--------|
| 1) Verbale di accesso atti                                  | All. 1 |
| 2) Pratica Dofca n. SA0020614                               | All. 2 |
| 3) Documentazione Urbanistica                               | All. 3 |
| 4) Nota di trascrizione del 1959                            | All. 4 |
| 5) Pianta catastale del 1959                                | All. 5 |
| 6) Ricevute di consegna alle parti e al Custode Giudiziario | All. 6 |



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

## Indice



<b>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>	1
<b>INTEGRATIVA PER ACCERTAMENTO URBANISTICO ED AGGIORNAMENTO STIMA</b>	1
1   PREMESSA	2
2   VERBALI	3
2.1   Verbale di accesso agli atti, dell'11/04/2024	3
3   RISPOSTA AI QUESITI	4
3.1   - QUESITO 1	4
3.2   - QUESITO 2	11
4   CONCLUSIONI	14
5   ELENCO DEGLI ALLEGATI	15



## 1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Esecutore della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa ENZA FARACCHIO, letta l'istanza del Professionista delegato, datata 04/03/2024, mi affidava il seguente mandato:

1. Svolgere un approfondimento urbanistico-catastale, verificando in particolare la pratica catastale e la risalenza dell'“ampliamento-ristrutturazione” in quella sede richiamato;
2. anche in caso di inconcludenza delle ulteriori indagini, aggiornare la perizia di stima rappresentando la difformità tra la planimetria del 1959 e la planimetria del 2005, nonché la possibilità che in assenza di titoli abilitativi per l'ampliamento l'ultimo piano risulti abusivo, riferendo in merito all'eventuale sanabilità del possibile abuso, dei relativi costi e indicando il valore di stima per l'ipotesi in cui la sopraelevazione fosse abusiva.

Il Giudice stabiliva che la Relazione integrativa venisse inviata alle parti e depositata sul fascicolo telematico 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 18/06/2024.

Pertanto il termine ultimo per il deposito dell'Elaborato è indicato per il giorno 17/05/2024.

## 2 VERBALI

### 2.1 Verbale di accesso agli atti, dell'11/04/2024

L'anno 2024, il giorno 11 del mese di aprile, previa richiesta di accesso atti e accordo telefonico con l'addetto dell'UTC di Montecorvino Pugliano, io ing. Marco SABATINO, CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato presso il suddetto Ufficio per visionare ed estrarre copia dei documenti relativi al fabbricato oggetto di esecuzione, rinvenuti in archivio.

Qui giunto, alla presenza dell'addetto del Comune, Geom. **OMISSIS** e dell'Ing. **OMISSIS**, mio collaboratore, ho visionato la pratica n. 263 inerente ristrutturazione edilizia secondo la L. 219/81, del fabbricato pignorato.

Ho commissionato copie digitali dei documenti utili al mandato, che mi faranno avere tramite PEC.

Non essendoci altro da verbalizzare alle 11:15 si chiude il presente verbale.

Del che è verbale.

L.C.S.

### 3 RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 - QUESITO 1

*Svolgere un approfondimento urbanistico-catastale, verificando in particolare la pratica catastale e la risalenza dell'“ampliamento-ristrutturazione” in quella sede richiamato.*

In primis mi preme riferire all'Ill.mo Giudicante che la presente relazione integrativa si rende necessaria in quanto, nonostante le reiterate istanze al Comune di Montecorvino Pugliano, documentate con la precedente Consulenza, non fui messo nelle condizioni di effettuare il controllo urbanistico richiesto dal Quesito n. 13 della originaria CTU.

Al fine di approfondire, come da nuovo mandato, lo stato di legittimità dell'immobile, sia sul piano amministrativo che su quello catastale, ho effettuato nuova richiesta di accesso agli atti, inoltrata al Comune di Montecorvino Pugliano in data 11/03/2024, protocollata al n. 3642 del 12/3/2024.

Inoltre ho provveduto a richiedere, presso l'Agenzia delle Entrate, l'estrazione e la copia del documento *Docfa, del 19/01/2005 (Pratica n. SA0020614) con causale “ampliamento-ristrutturazione” (n. 842.1/2005).*

Tale richiesta, inoltrata in data 04/04/2024 con prot. n. 108211 del 05/04/2024, è stata evasa con l'invio della copia del documento Docfa (All. 2) di variazione catastale. Ebbene da esso si evince che la variazione catastale, con relative nuove planimetrie datate 2005 (allegate alla Consulenza originaria), si riferisce ai lavori di ampliamento-ristrutturazione realizzati il 15/07/1988. Nello specifico viene dichiarato quanto segue:

Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di ristrutturazione con ampliamento per la realizzazione del sottotetto ai sensi della legge n. 219/81.

SI CONFERMA IL CLAMAMENTO. PASSENNO (EX CAT. A/6)  
CLAMOR. GIÀ PRESENTE NEL FABBRICATO - VOM ELENCO -

OMISSIS

Di conseguenza si rileva che tale variazione è scaturita per lavori realizzati secondo la Legge 219/81.

Successivamente, dopo vari contatti telefonici con l'UTC di Montecorvino Pugliano, in data 11/04/2024, mi è stata consentita la visione e l'estrazione della pratica emersa dalla ricerca in archivio utilizzando il nominativo del precedente proprietario dell'immobile, oggi oggetto di esecuzione.

Trattasi di una Autorizzazione per ristrutturazione e ampliamento, secondo la L. 219/81, prot. n. 3536 del 15/07/1988 e successiva variante del 30/03/1994 (All. 3)

Confrontando i riferimenti della pratica catastale Docfa del 2005 e l'Autorizzazione urbanistica rilasciata dal Comune si rileva che la variazione catastale si riferisce inequivocabilmente ai lavori realizzati con tale Autorizzazione urbanistica-amministrativa.

D'altra parte nella Nota di trascrizione dell'immobile, risalente al 1959, (All. 4) si rileva che l'immobile era provvisto di "suppenno" corrispondente al primo piano, cioè di sottotetto verosimilmente di estensione simile al piano primo, per cui non è mai stato realizzato un ulteriore terzo livello! Se ne riporta uno stralcio:

Piccolo complesso di case in pessime condizioni strutturali e di manutenzione, composto di quattro vani a piano terreno e di quattro vani in primo piano con corrispondente suppenno. Confina con via Casale, Torello, Pe-

Quello che è stato chiesto ed autorizzato il 15/07/1988 è la ristrutturazione dell'immobile a seguito dei danni provocati dal sisma, con relativo recupero abitativo del sottotetto.

**Pertanto non vi è alcun livello abusivo, ma tutti e tre i livelli dell'immobile, già in essere nel 1959, risultano autorizzati con Autorizzazione n. 3536 del 15/07/1988 e successiva Variante del 30/03/1994.**

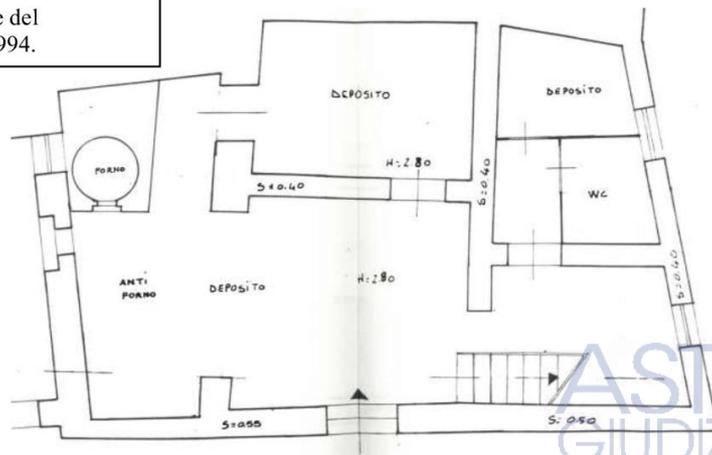
Però, accertata la regolarità del terzo livello dell'immobile, va evidenziato che vi sono diverse difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto, invece, rappresentato graficamente nella Autorizzazione del 15/07/1988 e nella Variante del 30/03/1994. Difformità che di seguito elenco:

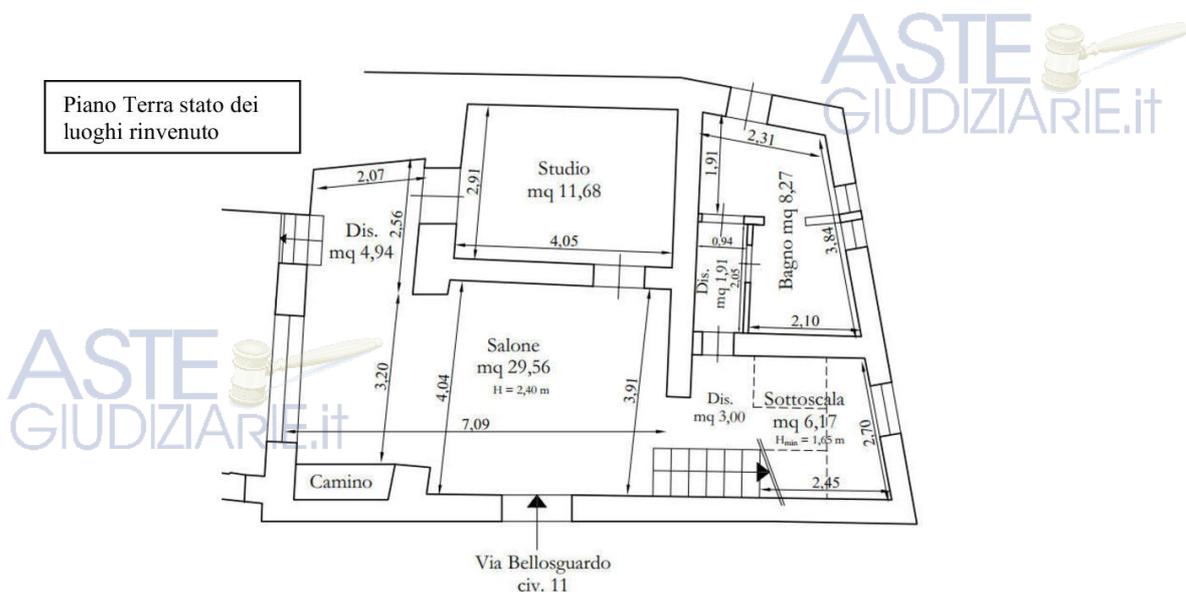
**A) Piano terra (primo livello)**

- 1) Al piano terra vi è una diversa distribuzione interna nella zona wc;
- 2) L'altezza interna indicata nell'Autorizzazione è di m 2,80, mentre in realtà risulta essere di m 2,40;
- 3) Non vi è più il forno;
- 4) Le destinazioni d'uso sono tutte indicate come *depositi* e non come vani abitativi.

Di seguito si riporta un confronto tra i grafici assentiti e lo stato dei luoghi rinvenuto:

Piano Terra come da  
Aut. Comunale n.  
3536 del 15/07/1988 e  
Variante del  
30/3/21994.





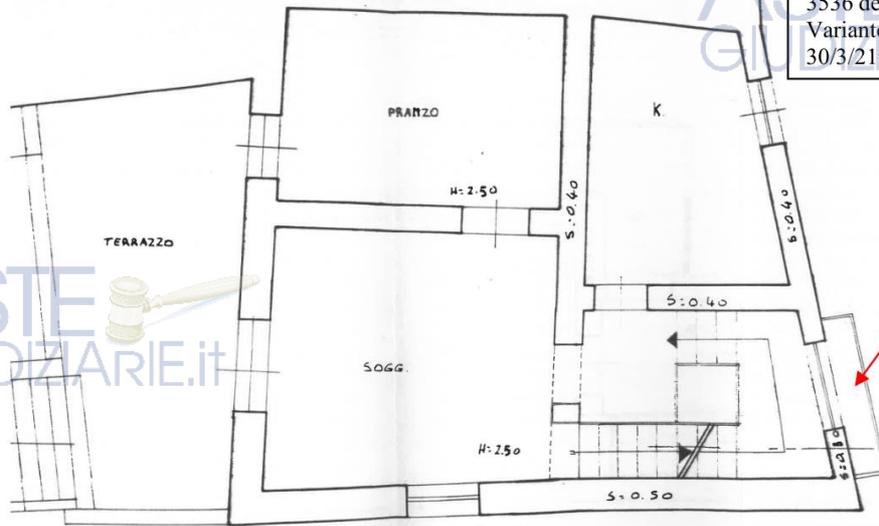
## B) Piano Primo (secondo livello)

- 1) Anche al piano primo vi è una diversa distribuzione interna: in Autorizzazione erano previsti una cucina, una sala pranzo ed un soggiorno mentre vi è un ambiente unico di cucina-soggiorno e il vano cucina originario è tramutato in cameretta;
- 2) Lo stato dei luoghi vede la presenza di un vano bagno attiguo alla cameretta (vano cucina nell'Autorizzazione) che non rientra nella sagoma del fabbricato indicata nei grafici dell'Autorizzazione di ristrutturazione, ma è presente e rilevabile nella planimetria catastale del 1959 (All. 5), in cui è indicato come ripostiglio;
- 3) L'altezza interna autorizzata è di m 2,50 mentre in realtà ho misurato un'altezza di m 2,42. Tale esigua differenza può ritenersi trascurabile sul piano delle difformità, ma va considerata come elemento peggiorativo rispetto alla media nell'ambito della valutazione economica, come già fatto nella originaria CTU.

Di seguito si riporta un confronto tra i grafici assentiti, lo stato dei luoghi rinvenuto e la pianta catastale del 1959:

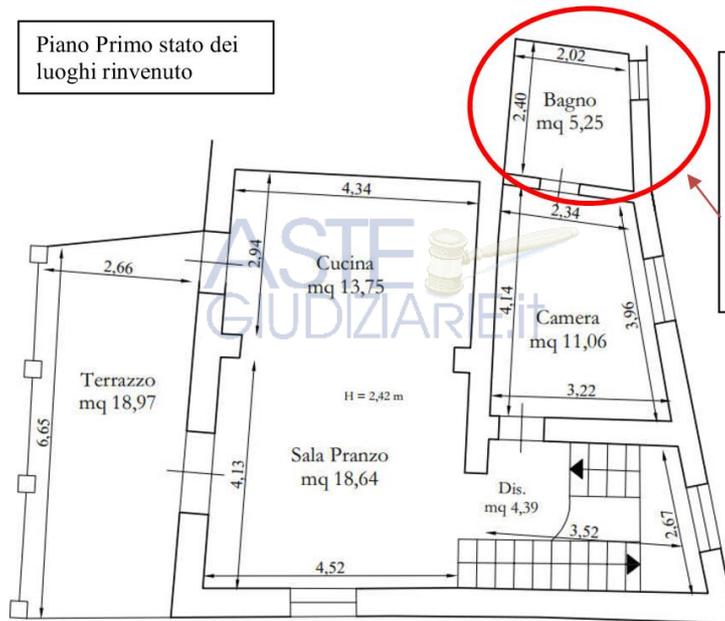
Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Piano Primo come da  
Aut. Comunale n.  
3536 del 15/07/1988 e  
Variante del  
30/3/21994.



Si evidenzia che questa pensilina aggettante è presente sui luoghi, ma non ha accesso dall'interno, per cui non è rappresentata nei grafici redatti dal sottoscritto.

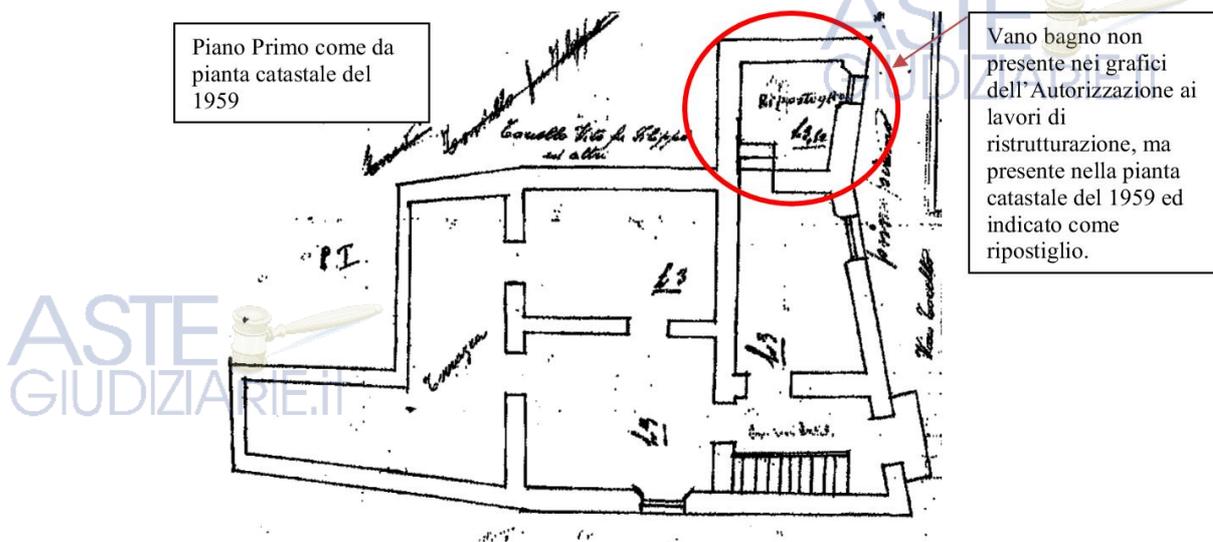
Piano Primo stato dei luoghi rinvenuto



Vano bagno non presente nei grafici dell'Autorizzazione ai lavori di ristrutturazione, ma presente nella pianta catastale del 1959 ed indicato come ripostiglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

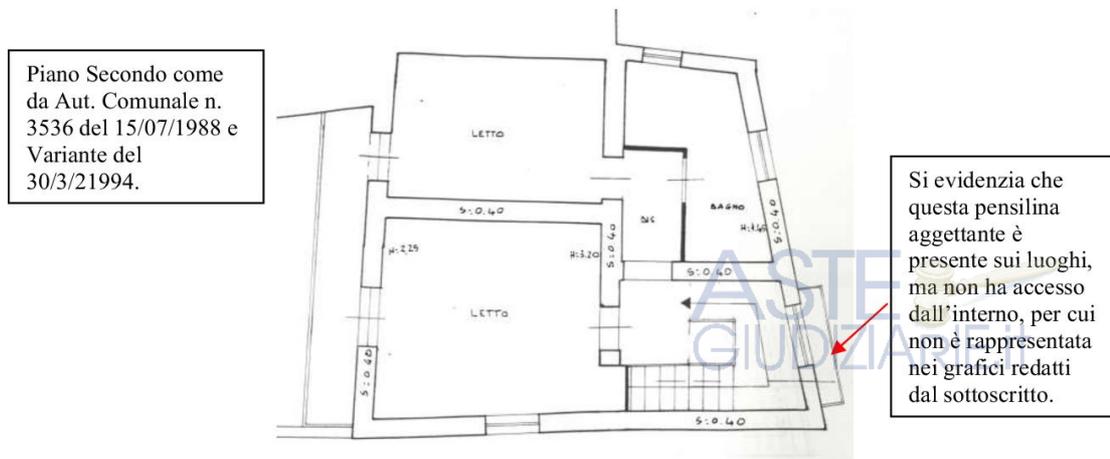
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### C) Piano Secondo (terzo livello)

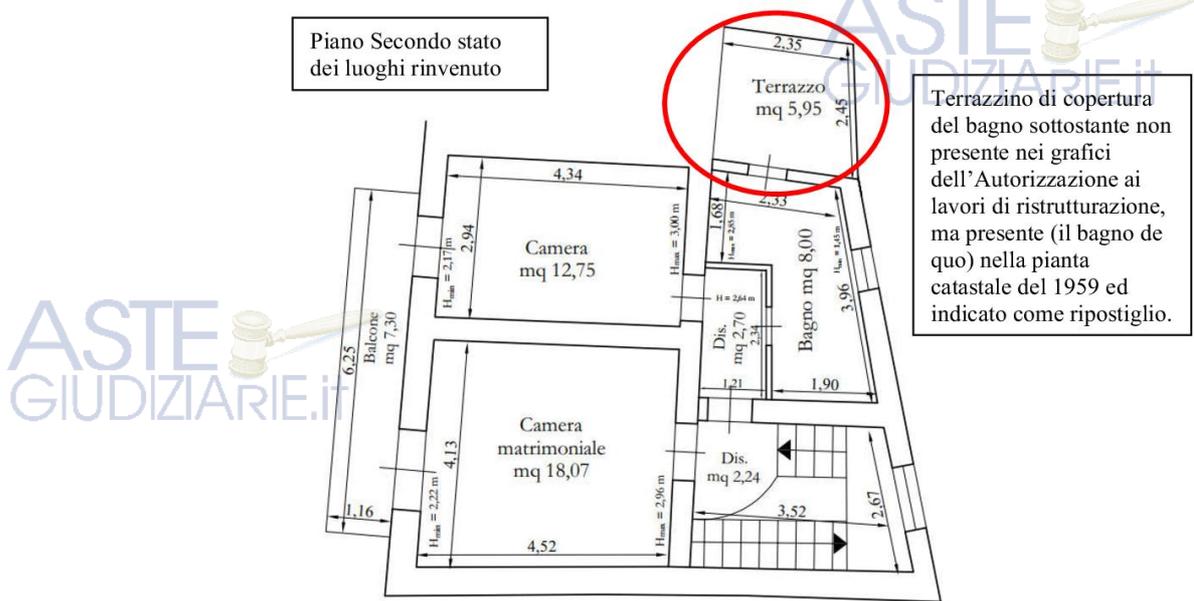
- 1) Questo livello non presenta difformità interne, però ha accesso ad un terrazzino che è copertura del sottostante vano bagno extra-sagoma. La altezza massima interna è inferiore di circa 20 cm rispetto a quanto indicato nell'Autorizzazione, ma la cosa non inficia l'abitabilità delle camere, avendo altezza media di m 2,60 (nel recupero abitativo dei sottotetti l'altezza media richiesta è di m 2,40 - L.R. 28 novembre 2000, n. 15).

Di seguito si riporta un confronto tra i grafici assentiti, lo stato dei luoghi rinvenuto:



Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Piano Secondo stato  
dei luoghi rinvenuto



Infine preciso che tra la documentazione rinvenuta dall'UTC di Montecorvino Pugliano non vi è un certificato di abitabilità e/o di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.2 - QUESITO 2

*Anche in caso di inconcludenza delle ulteriori indagini, aggiornare la perizia di stima rappresentando la difformità tra la planimetria del 1959 e la planimetria del 2005, nonché la possibilità che in assenza di titoli abilitativi per l'ampliamento l'ultimo piano risulti abusivo, riferendo in merito all'eventuale sanabilità del possibile abuso, dei relativi costi e indicando il valore di stima per l'ipotesi in cui la sopraelevazione fosse abusiva.*

Come visto nella risposta al precedente Quesito, il terzo livello del fabbricato oggetto di esecuzione risulta realizzato per ampliamento e ristrutturazione del preesistente "suppenno" (non indicato nella planimetria catastale del 1959), nell'ambito dei lavori di ristrutturazione a seguito dei danni dal sisma del 1981, secondo la L. 219/81 con Autorizzazione n. 3536 del 15/07/1988 e s. Variante del 30/03/1994, a cui fa riferimento la pratica di variazione catastale *Docfa, del 19/01/2005 (Pratica n. SA0020614) con causale "ampliamento-ristrutturazione" (n. 842.1/2005).*

Però, alla luce delle difformità interne rilevate allo stato dei luoghi rispetto a quanto assentito nelle predette Autorizzazioni comunali, si ritiene debba procedersi ad un aggiornamento della stima del bene staggito, secondo i presenti termini:

- 1) Il piano terra (primo livello), viene valutato come deposito in quanto è la destinazione d'uso indicata nei grafici assentiti e, quindi, autorizzata. Inoltre esso presenta un'altezza di m 2,40, inferiore a m 2,80 previsto dall'Autorizzazione comunale, pertanto non può considerarsi diversamente da deposito. Urbanisticamente la circostanza è sanabile perché trattasi di difformità in difetto e non in eccesso di volumetria;

- 2) Il piano primo (secondo livello) viene valutato come abitazione escludendo la superficie del bagno, in quanto esso non risulta dai grafici dell'Autorizzazione per i lavori di ampliamento. Esso, poiché è presente nella pianta catastale del 1959, e quindi esistente già a quella data, anche se indicato come ripostiglio, potrà essere oggetto di un tentativo di eventuale regolarizzazione urbanistica. Data, però, l'indeterminatezza dell'esito di tale tentativo e/o anche la possibilità che non si proceda proprio in tal senso, come anzidetto, la valutazione dell'immobile viene eseguita sullo stato assentito dal Comune di Montecorvino Pugliano e, quindi, sulla scorta dei grafici dell'Autorizzazione n. 3536 del 15/7/1988 e successiva Variante del 30/03/1994, escludendo tale superficie dal computo.

Inoltre viene operata una decurtazione (coefficiente K nella CTU originaria) per tener conto della minore altezza rispetto all'abitabilità, ma comunque assentita nella Autorizzazione concessa dal Comune di Montecorvino Pugliano (m 2,50);

- 3) Il piano secondo (terzo livello) viene valutato escludendo la superficie omogeneizzata del terrazzino che copre il bagno sottostante, ricordando che si potrà procedere per un tentativo di eventuale regolarizzazione, così come sopra riferito.
- 4) Si utilizzano i prezzi unitari della precedente CTU in quanto dal controllo eseguito nelle varie banche dati di valori immobiliari, attualmente non risultano sostanziali variazioni (minori del 2%). Il valore unitario dei depositi è stimato in circa il 50% di quello utilizzato per le abitazioni del tipo in esame. Infine, alla luce di quanto esposto per il piano terra (primo livello) si ritiene di poter confermare il coefficiente per il grado di rifinitura e manutenzione J, utilizzato nella precedente consulenza, solo per i due livelli (piano primo e piano secondo) ad uso abitativo.

Con tali premesse si ha:

$V_{m \text{ unitario abitazione}} = 800,00 \text{ €/mq}$ ;  $V_{m \text{ unitario depositi}} = 400 \text{ €/mq}$

➤ Superficie residenziale da computare al 100% =

P. 1° mq 58,14

P. 2° mq 58,14

Sommano = mq 116,32;

➤ Superficie non residenziale (terrazzi e balconi) pari al 30% =

P. 1° (terrazzo) mq 18,97 x 30% = mq 5,69

P. 2° (balcone) mq 7,30 x 30% = mq 2,19

Sommano = mq 7,88

➤ Superficie deposito da computare al 100% =

P.T. mq 71,25

Valore nominale =  $[((58,14 \text{ mq} \times K) + 58,14 \text{ mq} + 7,88 \text{ mq})) \times J \times V_{m \text{ unitario abitazione}}]$   
+  $[71,25 \times V_{m \text{ unitario depositi}}] = (115,44 \text{ mq} \times 1,10 \times 800 \text{ €/mq}) + (71,25 \times 400 \text{ €/mq})$   
= 101.587,02 € + 28.500,00 € = 130.087,20 €

Al valore nominale così calcolato va decurtata la spesa per le pratiche di sanatoria della diversa distribuzione interna dei piani terra e primo (primo e secondo livello) e di segnalazione di agibilità, che possono stimarsi in un costo di € 5.000, compreso di spese tecniche ed oneri fiscali annessi.

Pertanto il valore di mercato aggiornato si stima in:

$V_{\text{mercato aggiornato}} = 130.087,20 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 125.087,20$ , in c.t. **125.000,00 €**.

## 4 CONCLUSIONI

Di seguito, si ricapitolano le conclusioni raggiunte nelle risposte ai diversi quesiti:

### QUESITO 1

Dalle verifiche catastali ed urbanistiche risulta che il terzo livello del fabbricato oggetto di esecuzione risulta realizzato per ampliamento e ristrutturazione del preesistente “*suppenno*” (non indicato nella planimetria catastale del 1959), nell’ambito dei lavori di ristrutturazione a seguito dei danni provocati dal sisma del 1981, secondo la L. 219/81 con Autorizzazione n. 3536 del 15/07/1988 e s. variante del 30/03/1994, a cui fa riferimento la pratica di variazione catastale *Docfa, del 19/01/2005 (Pratica n. SA0020614) con causale “ampliamento-ristrutturazione” (n. 842.1/2005).*

Vi sono, però, delle difformità rispetto ai documenti autorizzativi, delle quali si è tenuto conto nella valutazione economica finale aggiornata.

### QUESITO 2

Il valore di mercato aggiornato anche in virtù delle difformità rilevate sui luoghi è:  $V_{\text{mercato aggiornato}} = 125.000,00 \text{ €}$ .

Ing. Marco SABATINO  
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)  
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it  
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Salerno, 14/05/2024

Il C.T.U.  
ing. Marco SABATINO

## 5 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione.

Allego:

- |   |        |
|---|--------|
| 1) Verbale di accesso atti                                  | All. 1 |
| 2) Pratica Dofca n. SA0020614                               | All. 2 |
| 3) Documentazione Urbanistica                               | All. 3 |
| 4) Nota di trascrizione del 1959                            | All. 4 |
| 5) Pianta catastale del 1959                                | All. 5 |
| 6) Ricevute di consegna alle parti e al Custode Giudiziario | All. 6 |