

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668
84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11
tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817
e-mail: ing@alfonsoconcilio.it
PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Quarta Sezione Civile
Ufficio Esecuzione Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III.mo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. Alessandro BRANCACCIO

P.E. N. 318/2016/EI

prot.: 170111CTU318_16-oss[i]

ref.: P.E. N. 318/2016 -

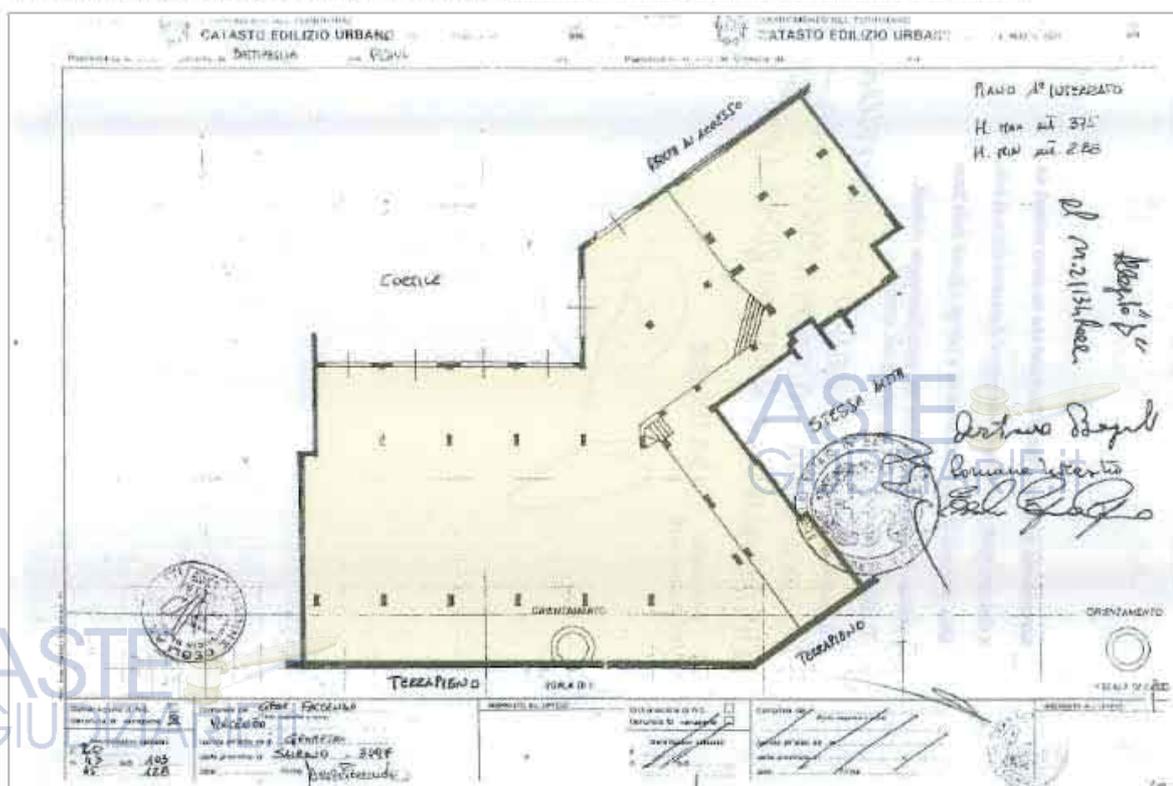
obj.: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DI PARTE**

Con riferimento alla p.e. in epigrafe, premesso che con data 2-1-2017 risultano **osservazioni alla relazione di stima del 16/19-12-2016**, presentate **dal Creditore procedente a mezzo p.e.c.** (v. allegato 1), **e dal Debitore esecutato mediante deposito in atti** (v. allegato 2), lo scrivente C.T.U. sottopone valutazione delle stesse, di seguito trattate e, per economia espositiva, riepilogate in ordine agli argomenti interessati:

1) IN MERITO ALLA CONSISTENZA DEL BENE STIMATO

In merito alla decisione del C.T.U. di non includere nel compendio stimato "a) il terreno rimasto ineditificato...porzione di pertinenza del fabbricato stesso così come delimitata nel piano particolareggiato e che costituisce il lotto "R 2/1", rileva il **Creditore procedente** che: "... **la locuzione** "porzione di pertinenza del fabbricato stesso così come delimitata nel piano particolareggiato e che costituisce il lotto R 2/1" **possa costituire idoneo indizio per l'identificazione del bene; la sua natura di pertinenza, poi, comporta l'inserimento nell'esecuzione in quanto utilità del bene principale**".

In riscontro a tale rilievo, il C.T.U. ritiene opportuno preliminarmente riportarsi all'atto di pignoramento, ove si legge che oggetto dell'esecuzione forzata risulta "locale al piano interrato ad uso deposito ubicato alla Via Plava del Comune di Battipaglia, fabbricato L 1, composto da un unico ambiente, confinante con terrapieno, con cortile, con rampa di accesso e con proprietà della **[redacted]** riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 20, p.lla n. 43/103 - 45/128, p. S 1, ctq. C/2, cl. 4", mq. 998, **indicato graficamente nella planimetria allegata all'atto di mutuo sub "D", con le relative pertinenze, accessioni, frutti, rendite e diritti condominiali.**" Tale descrizione del compendio risulta **identicamente ripresa dal contratto di mutuo con garanzia ipotecaria del 10-4-2006**, da cui sorge il debito per cui si procede. Di seguito si riporta stralcio della menzionata "**planimetria allegata all'atto di mutuo sub "D"**".



ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668

84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11

tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817

e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

È di immediata evidenza che **l'allegato "D" richiamato nell'atto di compravendita, consistente nell'attuale planimetria catastale rispondente agli identificativi pignorati, riguarda esclusivamente il locale interrato e nessun'altra consistenza.**

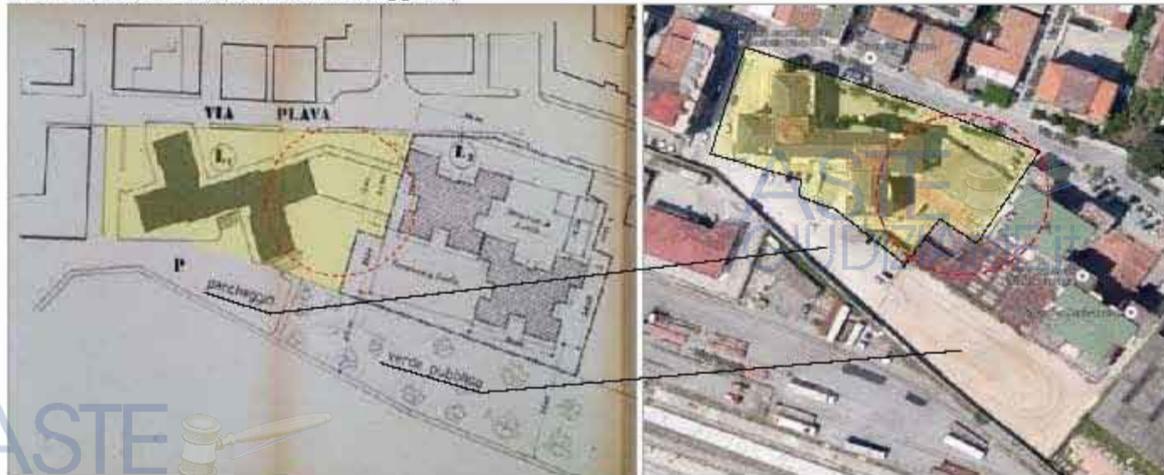
Ciò premesso, riportandosi, invece, al quesito n. 5 dell'elaborato di stima, si rammenta che **la sussistenza della porzione di terreno in parola emerge dalla disamina del titolo di provenienza** del compendio pignorato al debitore esecutato (compravendita del 9-5-2006), ove, testualmente, si legge, in merito all'oggetto della vendita: "...**unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "L/1" (con la precisazione che nel Piano Particolareggiato è denominato "R 2/1"), sito in Battipaglia (Sa) alla via Plava, distinto dalla scala "A" e dalla scala "B" e confinante, unitamente alle aree scoperte annesse, con la detta via Plava e, seguendo in senso orario, con restanti beni della stessa società, da due lati, e con corpo di fabbrica che separa il fabbricato L/2, salvo altri, e precisamente: - locale al piano interrato ad uso deposito, composto da un unico ambiente, confinante con terrapieno, con cortile, con rampa di accesso e con altra proprietà della ... , salvo altri.** Riportato nel catasto dei Fabbricati al **foglio 20, p.la n.43/103-45/128, p.S1, ctg.C/2, cl.4°, mq. 998...** con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, a corpo, e con i diritti e le servitù inerenti ed unitamente ai relativi e proporzionali diritti di condominio, per quanto a ciascuna unità immobiliare compete, alle parti dell'edificio considerate comuni per legge o per destinazione, ma con le seguenti precisazioni: **restano esclusi dalla vendita e quindi anche dalla proprietà condominiale: a) il terreno rimasto ineditato ad eccezione della porzione di pertinenza del fabbricato stesso così come delimitata nel piano particolareggiato e che costituisce il lotto "R 2/1" ...**"

Orbene, in merito a tale porzione di suolo, il C.T.U. ha effettivamente dichiarato (v. quesito n.5) che "...**alla luce della lacunosa documentazione rinvenuta (v. quesito n.13), non è possibile individuare il citato "terreno rimasto ineditato", comunque non riportato in atto di pignoramento (v. par. 1.0)**".

Difatti, **nonostante la invocata "locuzione "porzione di pertinenza del fabbricato stesso così come delimitata nel piano particolareggiato e che costituisce il lotto R 2/1" possa costituire idoneo indizio per l'identificazione del bene", che, ovviamente, il C.T.U. non ha tralasciato nell'elaborato peritale, quando al quesito n.5 ha proposto il seguente "stralcio del piano particolareggiato acquisito in fase di accesso agli atti del Comune di Battipaglia" (lotto in figura evidenziato con fondo giallo):**



Orbene, **nonostante tale locuzione, alcun "terreno rimasto ineditato...porzione di pertinenza del fabbricato stesso così come delimitata nel piano particolareggiato e che costituisce il lotto "R 2/1" ..." emerge con chiara evidenza** quando si considera lo **stralcio planimetrico assentito** ed il relativo **confronto con lo stralcio satellitare considerati al quesito n.13** dell'elaborato di stima (l'immobile pignorato è evidenziato con cerchio rosso tratteggiato):



Si osserva, infatti, che **tutt'intorno il fabbricato "L1" e fino ai confini del lotto "R 2/1" - questi ultimi in nessuna tavola allegata ai titoli edilizi rinvenuti precisamente delimitati, nemmeno in termini di dis-**

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668

84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11

tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817

e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

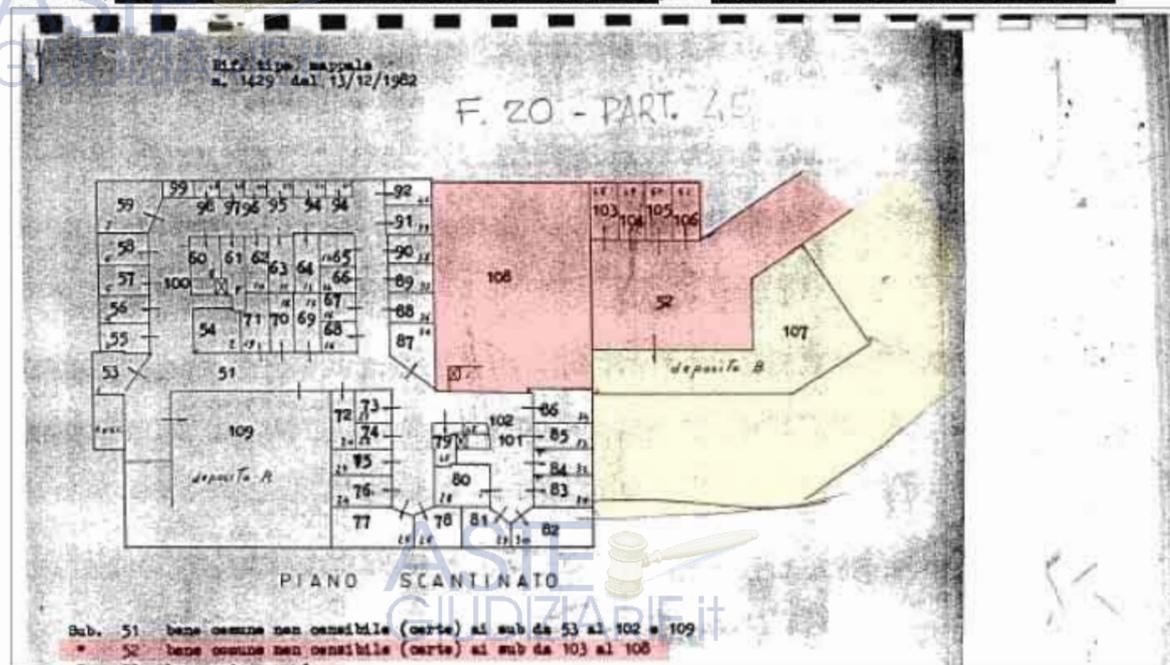
PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

tacchi dai fabbricati – risultano esservi esclusivamente marciapiedi o comunque aree condominiali - ivi incluso (come appresso chiarito) l'area cortilizia da cui l'immobile staggito prende accesso ed anoverato, in atto di compravendita, tra i confini dello stesso -; oltre i confini del lotto risultano esclusivamente area pubbliche

È per questo motivo che il C.T.U. ha dichiarato "alla luce della lacunosa documentazione rinvenuta (v. quesito n.13), non è possibile individuare il citato "terreno rimasto ineditato"".

A tale analisi, si aggiunga anche il seguente approfondimento effettuato nel corso delle attività peritali (ed omesso, per brevità, in relazione), da cui emerge la natura prettamente condominiale dell'area cortilizia antistante l'immobile staggito e da cui esso (insieme ad altri) prende accesso.

Difatti, nell'istanza interlocutoria del 1-12-2016 rivolta all'Amministratore del Condominio, il C.T.U. ha espressamente richiesto "Voglia, inoltre, chiarire la pertinenzialità della corte antistante l'immobile"; in riscontro, l'interlocutore non ha fornito espressa risposta, ma ha trasmesso il seguente elaborato:



Dalla disamina, si arguisce che il cortile, individuato con n. 52, risulti "bene comune non censibile (corte) ai sub dal 103 a 108" (fondo rosso), ivi incluso, quindi, il n.107, porzione dell'odierno immobile staggito (fondo giallo). Quindi è da escludere anche che la porzione di suolo al vaglio possa rinvenirsi nell'area cortilizia.

Concludendo, sulla base di quanto fin qui esposto, si conferma che, seppur (parebbe) oggetto di compravendita, la porzione di terreno in questione non risulta individuabile sulla base delle informazioni a disposizione e, comunque, essa (ovunque eventualmente dislocata) non risulta assoggettata a garanzia ipotecaria, né al pignoramento in esame. Quindi appare corretta la decisione di escludere tale consistenza dalla relazione di stima, che pertanto viene qui integralmente riconfermata.

2) IN MERITO ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA:

Rileva il Debitore esecutato che "la C.T.U. non contempla: • la S.C.I.A. prot. 49791 del 28.06.2012; • il Permesso di Costruire in Sanatoria n°234 del 03.12.2013; • la D.I.A. prot. n°24202 del 03.04.2014;...", in ragione dei quali si afferma "i predetti locali, con i suddetti titoli abilitativi assentiti dall'Ente sono pienamente conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti".

Difatti, il C.T.U., a seguito dell'istanza di accesso agli atti del 10-10-2016 e successive, non ha ricevuto dall'Ente, alcun titolo edilizio ulteriore agli originari relativi alla costruzione del complesso residenziale ed alcuni falliti tentativi di sanatoria, bensì, ha ricevuto "accertamento n. 218/N.T.O. del 27-4-2001 dell'Ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Battipaglia, indirizzato al Comando dei Vigili Urbani, ed avente per oggetto "Palestra via Piava presso fabbricato L1"...", e la conseguente ordinanza demolitoria prot 21127/01 del 4-6-2001. Alla luce di questi atti, ed in esito ad ulteriori approfonditi accertamenti, che qui si traslascia per brevità (sono stati eseguiti ben 5 accessi agli atti), il C.T.U. ha concluso:

"...dal confronto tra l'attuale stato di fatto rilevato dal C.T.U. e lo stato assentito documentato dall'accertamento n.218/NTO del 27-4-2001, emergono identiche le difformità inerenti l'ampliamento, la destinazione d'uso e altezze, in quest'ultimo evidenziate e poi recepite nell'ordinanza di demolizione del 4-6-

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668
 84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11
 tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817
 e-mail: ing@alfonsoconcilio.it
 PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

2001, che, pertanto, **incombe, a tutt'oggi sull'immobile in stima** .";

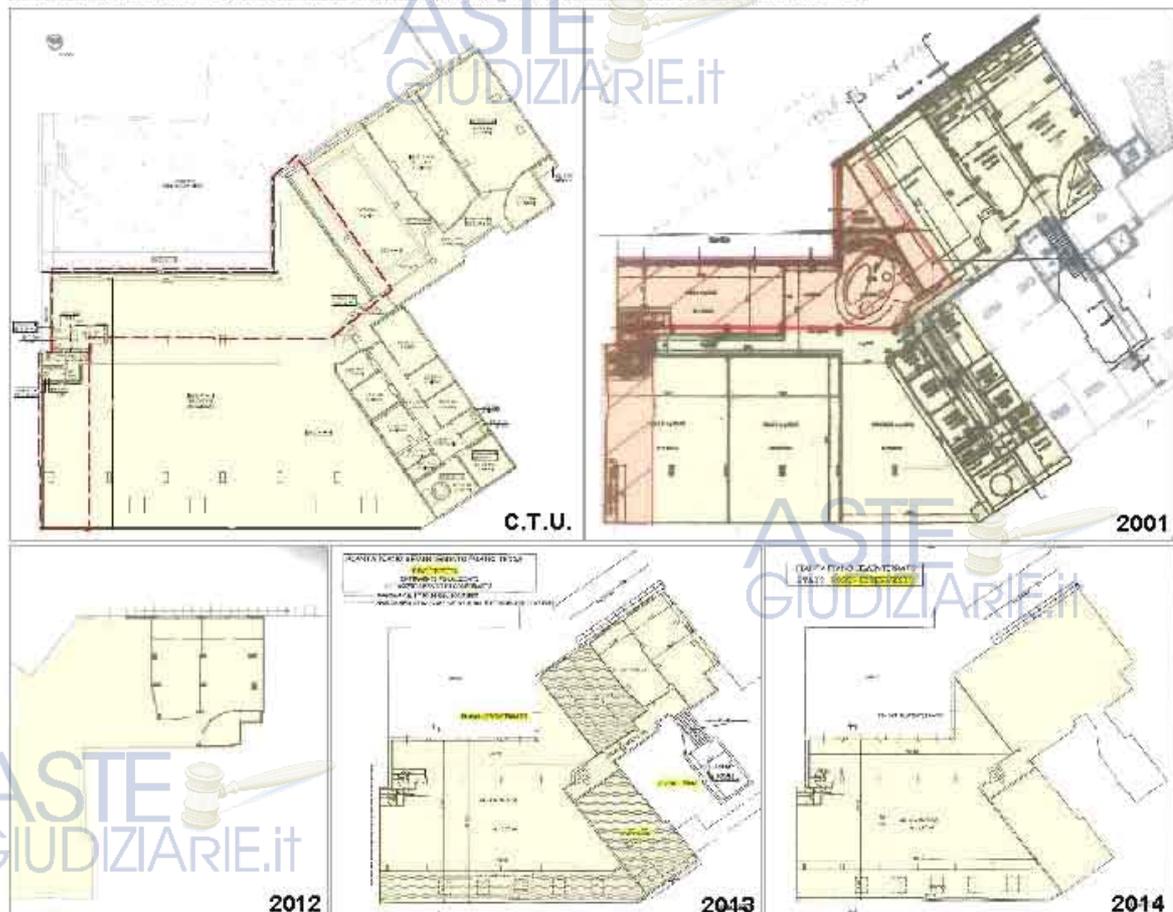
- "**L'Aggiudicatario, pertanto, stante la detta ordinanza demolitoria, potrà avvalersi delle previsioni di sanabilità "ordinaria" di cui all'art. 46 co.5 del T.U.E. (?), ossia "...presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**"

È vero, dunque, che lo scrivente C.T.U. non hanno tenuto conto dei titoli edilizi indicati nelle osservazioni di parte, giungendo, conseguentemente, a conclusioni diametralmente opposte

Invero, **questi titoli edilizi, che hanno quale comune denominatore l'essere intestati al Legale rappresentante del Debitore esecutato, emergono con estremo stupore dello scrivente C.T.U.**, in quanto, riportandosi al quesito n. 13 della relazione peritale:

- già in fase di avviso di accesso al bene, **egli aveva fatto espressa richiesta in tal senso** (v. allegato 3), ma **senza, però, avere alcun riscontro**;
- d'altro canto, **neanche dalle dette indagini eseguite nel corso dei numerosi accessi agli atti presso il Comune di Battipaglia, alcuno di tali titoli edilizi emergeva, nonostante nell'istanza di accesso agli atti del 10-10-2016** (v. allegato 4), **fosse stata fatta espressa menzione della Debitrice esecutata tra i potenziali soggetti intestatari di titoli/pratiche edilizie da reperire**;
- a seguito di espressa istanza di accesso agli atti del 4-12-2016, **era risultato inconferente il riferimento alla concessione edilizia in sanatoria prot. 9156/86 indicata al p.to 2) pag. 3 del titolo di provenienza dell'immobile staggito al Debitore esecutato**, ed **inesistente il richiamato prot. 53109/04 di rilascio della certificazione di agibilità**;
- infine, **la planimetria dello stato di fatto, prodotta dal C.T.U., si presentava del tutto coincidente con quella allegata all'ordinanza di demolizione del 2001**.

Orbene, allo scopo di accertare quanto affermato nell'osservazione di parte in parola, in data 4-1-2017 il C.T.U. ha preso contatti con il competente ufficio comunale, e, nel giro di poche ore, avendo avuto riscontro positivo, si è recato al Comune di Battipaglia per visionare gli atti (v. allegato 5): a parte una istanza di sanatoria del 2008, di cui non è emerso alcun seguito, **il competente ufficio comunale ha effettivamente rinvenuto i titoli rivendicati in note di parte**; di seguito, per brevità, **si pone a raffronto l'attuale pianta prodotta dal C.T.U., con la pianta relativa all'accertamento/ordinanza di demolizione del 2001** (già considerata in relazione peritale), e con **le piante principali riportate nei segnalati titoli edilizi S.C.I.A. del 2012** (allegato 6), **P.D.C. del 2013** (allegato 7), **D.I.A. del 2014** (allegato 8):



ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668

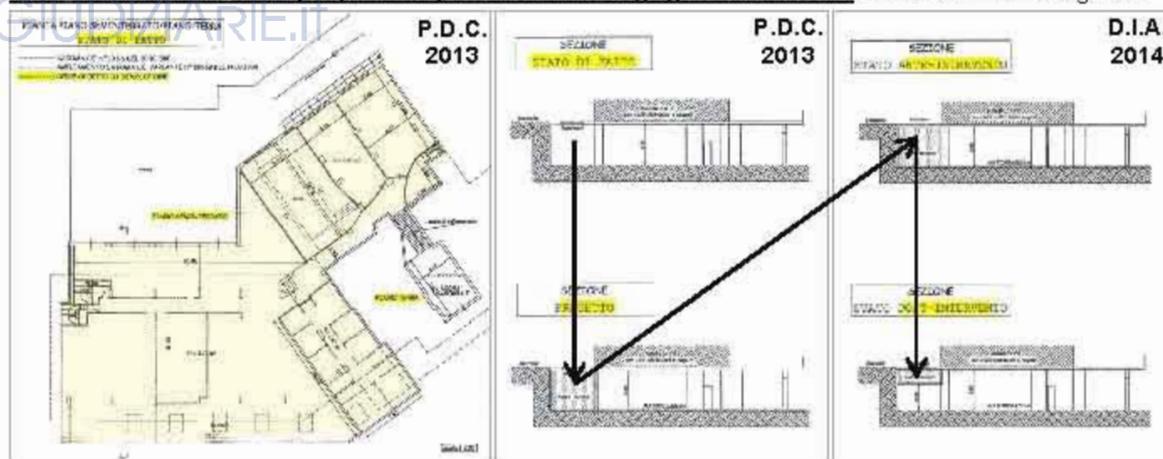
84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11

tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817

e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

Mentre è di immediata evidenza l'effettivamente legittimazione per S.C.I.A. del 2012 delle aperture realizzate all'altezza della rampetta di accesso al cortile, i grafici dello stato progetto di cui al P.D.C. del 2013 ed alla D.I.A. del 2014, richiedono approfondimento. Dalla consultazione delle rispettive relazioni tecniche, si evince che, mentre **con il P.D.C. del 2013**, oltre a sanare la realizzazione della scala di collegamento tra l'immobile interrato di interesse e locale commerciale posto al piano primo (non rientrante nell'immobile di cui agli identificativi catastali pignorati e all'attualità preclusa), **in riscontro alle ordinanze demolitorie n. 152/2001 (divisioni interne con cambio di destinazione d'uso da box a palestra) e n. 362/2001 (maggiore volumetria del piano interrato)**, **si autorizzava, da un lato, alla demolizione delle opere interne, impianti e servizi finalizzati all'uso di palestra** (dunque **ripristino originaria destinazione d'uso garage**), dall'altro, alla **sanatoria delle maggiori volumetrie realizzate, mediante preclusione di equivalenti superfici dell'immobile**, pertanto **da trasformarsi in intercapedine** (versante via Plava) **e vuoti tecnici** (odierni ambiente piscina e benessere); invece, **con la D.I.A. del 2014**, non diffidata nei termini previsti (anzi, risulta anche la determinazione dei relativi oneri), si comunicava l'intenzione di **recuperare porzione dell'intercapedine, prevista in P.D.C. 2013, con la creazione di una controsoffittatura ove sarebbero state alloggiate le canalizzazioni di raccolta delle acque piovane provenienti dalla griglie di areazione**. Il tutto secondo i seguenti:



Orbene, dal confronto di questi grafici con i precedenti, ed, in particolare con il grafico di stato di fatto redatto dal C.T.U., si osserva che:

- 1) **le opere di demolizione finalizzate al ripristino dell'originaria destinazione d'uso sono state effettuate solo in minima parte, ossia nell'area attualmente destinata ad autorimessa**
- 2) **la trasformazione in intercapedine e vuoti tecnici non è avvenuta**
- 3) **la realizzazione dell'intercapedine** (lato via Plava), ove mai eseguita, **non risulta rimodulata con la controsoffittatura prevista in D.I.A. del 2014**.

In altri termini, **nonostante i titoli edilizi del 2013 e 2014** (non diffidati), **lo stato attuale dell'immobile denuncia il sostanziale permanere delle medesime irregolarità rilevata dal C.T.U. in relazione di stima**.

Concludendo, dall'accesso agli atti effettuato dal C.T.U. in data 4-1-2017, **effettivamente risultano i titoli edilizi evidenziati in nota di parte**, evidentemente sfuggiti alle ricerche effettuate dal competente ufficio comunale; **tuttavia**, permanendo sostanzialmente invariate le condizioni dell'immobile rispetto alle pratiche edilizie considerate nella relazione di stima, in particolare dall'epoca delle ordinanze di demolizione del 2001, **sono da considerarsi ancora pertinenti le conclusioni del C.T.U. riportate al quesito n. 13**, ovvero, alla luce dei nuovi titoli, **stante il riscontrato P. D.C. n. 234/2013 - comunque rilasciato dall'Ente e non revocato nei decorsi termini - l'Aggiudicatario** - in alternativa alla sanatoria dello stato di fatto (con variazione dell'originaria destinazione d'uso) di cui in relazione di stima p.to g) pag. 22 - **potrà procedere a sanatoria ex art. 36 del T.U.E. con riguardo a tale titolo**, ossia, **previa demolizione delle opere interne (per il ripristino della originaria destinazione d'uso), alla conversione delle equivalenti superfici in volumi tecnici**; quindi, **con ogni probabilità, proseguire alla riduzione del volume precluso lungo via Plava, presentando istanza omologa alla D.I.A. del 2014** (non diffidata ma ormai decaduta), **con versamento dei relativi oneri - TUTTO QUANTO SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A. -**

3) IN MERITO ALLA SCELTA DEI VALORI UNITARI DI STIMA ED AL VALORE DI MERCATO

- Rileva il **Creditore procedente** "...volersi riconsiderare in aumento il valore dell'immobile pignorato", in quanto "...più confacente alla situazione di fatto in ordine alla concreta destinazione dell'immobile, **stimare lo stesso come immobile ad uso palestra**, essendo questa la **destinazione d'uso prevalente accertata dal perito**. Pertanto, **stando alle quotazioni OMI**, e operando una **media tra tipologia commerciale e tipologia "terziaria"**, si attingono **valutazioni maggiori di quelle per autorimesse**...";

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668
84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11
tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817
e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

- Rileva il **Debitore esecutato**: "il C.T.U., nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI relative ad **autorimesse pertinenziali di immobili a destinazione residenziale**. Nel caso in specie, invece, trattasi di un **immobile di grande superficie** (circa mq. 1000) destinato in **parte ad autorimessa aperta al pubblico**, per la **restante parte a palestra** con piscina e vasche idromassaggio. Dette destinazioni, peraltro **compatibili sotto il profilo urbanistico**, sono qualificabili come **produttiva, per la parte di autorimessa**, e come **ricettiva, per la parte adibita a palestra**. Le quotazioni immobiliari per la **destinazione produttiva non sono disponibili sull'OMI**, mentre per la **ricettiva si può far riferimento alla destinazione commerciale**".

Orbene, dalla disamina dei rilievi, si deduce che **ambo le parti pretendono per una maggiore valutazione del compendio in stima**, l'una indicando quale fascia di prezzi più idonea quella afferente al settore **commerciale/terziario**, ciò in virtù della prevalente destinazione riscontrata ad uso palestra, l'altra al settore **produttivo/commerciale**. Il C.T.U., dal suo canto, ha affermato in relazione peritale: "**stante la riscontrata commistione d'uso attuale** (autorimessa/palestra), **la destinazione d'uso assentita** (box) e **le possibili destinazioni assentibili** (palestra, negozi, centri commerciali), **non avendo, altresì, rinvenuto in loco valori di vendita della tipologia "palestra" contestata con ordinanza di demolizione del 2001** (v. quesito n.13), **di cui risultano ancora le residue divisioni interne, la piscine, la vasca ed i servizi igienici, ai fini estimativi, il C.T.U. ritiene opportuno, optare per una valutazione prudenziale, adottando come valore di riferimento l'uso prevalente corrente di "autorimessa"...**".

Al fine di dirimere le varie posizioni esposte, si consideri, preliminarmente, quanto emerge dalla consultazione dei siti dell'O.M.I.:

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale	Parcheggi
villini / ville	uffici	capannoni tipici	negozi	posto auto coperto
abitazione signorile	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali	posto auto scoperto
abitazione civile			laboratori	box
abitazione economica			magazzini	autorimesse
abitazioni tipiche dei luoghi				

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: MARINELLA
Località: S. DOMENICO V. P. J. A. N. A. L. A. N. A. V. A. M. L. I. N. I. S. S. I. M. A. T. A. C. H. E. S. A. V. G. G. I. U. S. T. I. V. L. E. D. E. L. L. A. L. I. B. E. R. T. A. A. E. V. G. P. A. L. A. T. U. C. C. I. E. T. T. S.
Codice zona: C1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	3,5	4,5	L
Abitazioni civili economiche	Normale	400	450	L	3,2	3,8	L
Autorimesse	Normale	600	700	L	2,2	2,5	L
Box	Normale	900	1000	L	2,5	3	L
Villini e villine	Normale	1000	1200	L	3,5	4	L

Stampa Legenda

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: MARINELLA
Località: S. DOMENICO V. P. J. A. N. A. L. A. N. A. V. A. M. L. I. N. I. S. S. I. M. A. T. A. C. H. E. S. A. V. G. G. I. U. S. T. I. V. L. E. D. E. L. L. A. L. I. B. E. R. T. A. A. E. V. G. P. A. L. A. T. U. C. C. I. E. T. T. S.
Codice zona: C1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	750	1000	L	4,5	5,5	L
Negozi	Normale	1000	1050	L	6	6,5	L

Stampa Legenda

Or dunque, O.M.I. classifica la **zona a tipologia prevalente "Residenziale"**, con **destinazione tipica "Residenziale"**, inoltre, nella zona (C1), a parte le tipologie prettamente abitative, **riscontra: "autorimesse", "box", "centri commerciali" e "negozi"**, ossia, con riguardo alla tabella delle tipologie immobiliari, le sole

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668

84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11

tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817

e-mail: ing@alfonsoconcilio.itPEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

"destinazione commerciale" e "parcheggi". D'altro canto, per quel che si intende in tabella per destinazioni "terziaria" o "produttiva", **l'immobile in parola non può essere annoverato in nessuno di questi casi; e, comunque, essi non sono censiti da O.M.I. nella zona di riferimento.**

Quindi è corretto affermare che **l'immobile all'esame, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, vada collocato nell'ambito delle destinazioni "commerciale" e "parcheggi", con opzione specifica tra le tipologie "autorimesse" e "box", "centri commerciali" e "negozi", inoltre, nessun mercato specifico viene rilevato per le attività sportive.**

A tal punto occorre attingere alle **istruzioni del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"** dell'Agenzia del Territorio (allegato 9) - nel seguito M.OMI -, da cui si deduce che:

- **nell'ambito delle destinazioni "parcheggi",** per tipologia **"box"** (v. par. 7 M.OMI) di intendono unità immobiliari finalizzate alla custodia di **singole autovetture e ad uso esclusivo**, mentre per la tipologia **"autorimessa"** (v. par. 6 M.OMI) ci si riferisce a **"- porzione di un edificio (solitamente interrata), • ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati, • ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica - oraria o mensile), • ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)..."**;
- **nell'ambito delle destinazioni "commerciale",** si intende per negozio gli **esercizi di vicinato** (v. par. 9.2 M.OMI), mentre per **"centri commerciali"** ci si riferisce al caso di **"un unico corpo di fabbrica, di particolare architettura, atto ad ospitare diversi esercizi commerciali di varie dimensioni e le relative infrastrutture comuni"** (v. par. 9.3 M.OMI).

Sulla scorta di quanto esposto, **stante la già precisata indisponibilità di valori di mercato per la destinazione palestra, volendo superare l'ipotesi estimativa prudenziale riportata dal C.T.U. nella relazione peritale (v. quesito n.14), ed accogliere le dette indicazioni di parte,** appare piuttosto evidente che per l'estensione (1.000 mq c.a.) e la conformazione strutturale dell'immobile, esso non potrà essere ricondotto né alla tipologia **"box"** né alla tipologia **"centri commerciali"**. Gioco forza, quindi, per la stima occorrerà riferirsi ai valori di mercato previsti per le autorimesse (già considerati in relazione di stima) **e per i negozi.**

Dunque, nel rinviare alla relazione peritale per la quotazione per destinazione autorimessa (750 euro/mq con coefficiente di differenziazione 0,9, dunque 675 euro/mq), **nell'ipotesi di quotazione uso negozi, attesa la notevole estensione, andrà, da un lato, considerato il valore minimo della forbice O.M.I. (1.300 euro/mq), dall'altro la elevata probabilità di destinare almeno il 30% della superficie a "locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna", a sua volta da considerarsi in ragione del 50% (v. pag. 25 M.OMI): pertanto, in tale ipotesi di valutazione, andrà adottato, quale più probabile valore di mercato unitario, aliquota pari al (70% + 30% x 50%) = 85% del valore minimo della tipologia "negozi", ossia, 1.300 euro/mq x 85% = 1.105 euro/mq.**

Quindi, adottando quale **valore di mercato unitario** la **media aritmetica dei rispettivi casi,** si ottiene:

$$\text{valore unitario di mercato} = (675 \text{ euro/mq} + 1.105 \text{ euro/mq}) / 2 = \mathbf{890 \text{ euro/mq}}$$

Ossia, stante la determinata **superficie commerciale [S-com] di 1.047 mq,** il seguente valore di mercato:

$$[\text{VDM}] = 890 \text{ euro/mq} \times 1.047 \text{ mq} = \mathbf{\sim 931.474 \text{ euro}}$$

Concludendo, considerando, quale valore di mercato unitario la media tra la tipologia "autorimesse" (già considerata dal C.T.U. nella relazione di stima) e la tipologia "negozi" (inammissibili le altre proposte dalle parti), si perviene ad una determinazione del Valore di Mercato pari a 931.474 euro, invece del valore di 706.455 euro prevista dal C.T.U. nella relazione di stima.

Consequentemente andrà a variare anche il valore del **Canone di locazione di mercato** (v. quesito n. 8):

$$[\text{CDM}] = 3,67 \text{ euro/mq (mese)} \times 1.047 \text{ mq} = \mathbf{\sim 3.850 \text{ euro (mese)}}$$

Dove 3,67 = (2,5 x 90% + 85% x 6,0) / 2, ossia pari alla media del valore di mercato nel caso di autorimesse (2,5 euro/mq (mese) con coefficiente di differenziazione pari a 0,90) e di negozi (6,0 euro/mq (mese) con superficie ridotta all'85%). Quindi, risulta un **Canone mensile di mercato pari a 3.850 euro,** invece dei 2.350 euro mensili previsti in relazione peritale.

4) **IN MERITO ALLE DETRAZIONI DI STIMA ED AL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA**

- Rileva il **Creditore procedente** che **non debbesi applicare alcuna detrazione per quanto concerne i lavori di demolizione eventualmente necessari a riportare l'immobile alla destinazione originaria di autorimessa**;
- Rileva il **Debitore esecutato** "la stima del valore di mercato è viziata dall'esame di una documentazione incompleta. Infatti, la C.T.U. non contempla...i citati titoli abilitativi tutti assentiti dall'Ente l'immobile risulta pienamente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, pertanto **l'applicazione da parte del C.T.U. dei coefficienti riduttivi al valore di mercato risulta errata**", inoltre dichiara **"lo stato di conservazione risulta buono"**.

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668

84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11

tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817

e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

Difatti, il C.T.U., nella relazione peritale/quesito n.14 p.to d), ha previsto le seguenti "detrazioni di stima":

1. per stato d'uso e manutenzione: **nell'ipotesi di riduzione dell'intera superficie ad autorimessa**, è necessario prevedere interventi di demolizione e di adeguamento degli ambienti refuso della variazione di destinazione d'uso contestata con ordinanza di demolizione del 2001 (v. quesito n.13), nonché interventi necessari a rimediare ai riscontrati ammaloramenti per presuntivi fenomeni infiltrativi (v. osservazioni e reperti fotografici in par. 2.0); pertanto è **opportuno prevedere detrazione forfetaria dell'ordine del 30% del valore di mercato complessivo del compendio**.
2. per lo stato di possesso: **NULLA**, per l'accertata insussistenza di locazione registrate (quesito n. 7):
3. per irregolarità edilizio-urbanistiche: **SI**, in relazione alla sussistenza dell'ordinanza di demolizione del 2001, le cui difformità contestate risultano sanabili in ambito di procedura esecutiva, in forza del combinato disposto degli artt. 36 co.1 e 46 co.5 del T.U.E., con un presumibile onere di sanatoria di circa 250.000 euro per l'intera superficie dell'immobile, ovvero di circa 80.000 euro per il solo ampliamento abusivo, solo quest'ultimo strettamente indispensabile ai fini dell'utilizzo di cui alla presente ipotesi estimativa, sicché, anche in relazione agli ulteriori oneri conseguenti alla necessità di ottenimento del certificato di agibilità, oltre eventuali ulteriori oneri per gli accertamenti ed adeguamenti all'uso necessari (es. verifiche statiche, certificazione conformità impianti, rilascio C.P.I., A.P.E.), **si ritiene opportuno considerare una detrazione forfetaria dell'ordine del 15% del valore di mercato complessivo del compendio**.
4. per assenza di garanzie per vizi occulti: **SI**, in relazione a quanto rilevato al par. 2.0 e al quesito n.13, ivi incluso eventuali riverberi sul compendio pignorato di irregolarità e lacune dell'intero stabile, **si ritiene adottare un'ulteriore opportuno prevedere detrazione forfetaria dell'ordine del 5% del valore di mercato complessivo del compendio**, in ragione di quanto non è stato possibile rilevare visivamente in fase di accesso al bene,
5. per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: **NO**, con riferimento al quesito n.10/e), in quanto trascurabili ed assorbiti dalle precedenti ipotesi di detrazione.
6. per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: **NO**, in quanto trascurabili ed assorbiti dalle precedenti ipotesi di detrazione (v. par. 2.0).
7. riduzione per quota indivisa: **nessuna**, in relazione a quanto rilevato al quesito n. 5/b."

Gli esposti rilevati di parte incidono sui punti evidenziati con barra laterale.

Orbene, **sulla scorta di quanto accertato in questa sede al par. 3**, ove si è accertato che, con P.D.C. n. 234/2013, è stato **assentito il ripristino dell'originaria destinazione d'uso "piano garage"** (v. accertamento n.218/N TO del 27-4-2001) lo scrivente C.T.U. ritiene di **non poter accogliere il rilievo del Creditore procedente, in quanto, a regime, sarà comunque necessario uniformare l'immobile ad un'unica destinazione d'uso**, nonché **affrontare e risolvere i vizi infiltrativi riscontrati**. Ciò vale **anche con riguardo al rilievo del Debitore esecutato**, in quanto, nonostante siano stati rinvenuti i titoli edilizi indicati nella relazione di parte, **il C.T.U. non ha riscontrato le opere assentite** (cui, tra l'altro, stante i grafici dei detti P.D.C./D.I.A., conseguirebbe riduzione della superficie commerciale tra 230 e 360 mq, ossia **tra il 22% ed il 34%**).

Pertanto, a differenza di quanto affermato dalle parti, **risultano certamente necessari i coefficienti riduttivi previsti nella relazione peritale** alla luce di quanto fin qui esposto, vanno **al più rimodulati come segue**:

1. per stato d'uso e manutenzione: **nell'ipotesi di riduzione dell'intera superficie all'uso assentito "piano garage"**, è necessario prevedere interventi di demolizioni/opere murarie/impiantistiche, nonché interventi necessari a rimediare ai riscontrati ammaloramenti per presuntivi fenomeni infiltrativi (v. osservazioni e reperti fotografici in par. 2.0 della relazione peritale); pertanto è **opportuno prevedere detrazione forfetaria dell'ordine del 10% del valore di mercato complessivo del compendio**.
2. per lo stato di possesso: **NULLA**, per l'accertata insussistenza di locazione registrate (quesito n. 7):
3. per irregolarità edilizio-urbanistiche: **SI**, per **adeguamento al P.D.C. n. 234/2013**, con conseguente pagamento degli oneri relativi alle opere di demolizione e la riduzione del 34% della superficie commerciale (ovvero del 22% se si procede a titolo omologo alla D.I.A. del 2014), e per gli ulteriori oneri conseguenti alla necessità di ottenimento del certificato di agibilità, oltre eventuali ulteriori oneri per gli accertamenti ed adeguamenti all'uso necessari (es. verifiche statiche, certificazione conformità impianti, rilascio C.P.I., A.P.E.), **si ritiene opportuno considerare una detrazione forfetaria dell'ordine del 25% del valore di mercato complessivo del compendio**.
4. per assenza di garanzie per vizi occulti: **SI**, in relazione a quanto rilevato al par. 2.0 e al quesito n.13, ivi incluso eventuali riverberi sul compendio pignorato di irregolarità e lacune dell'intero stabile, **si ritiene adottare un'ulteriore opportuno prevedere detrazione forfetaria dell'ordine del 5% del valore di mercato complessivo del compendio**, in ragione di quanto non è stato possibile rilevare visivamente in fase di accesso al bene,
5. per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: **NO**, con riferimento al quesito n.10/e), in quanto

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668
84127 Salerno, via Demetrio Moscato 11
tel/fax: 089232761 - mobile: 3381229817
e-mail: ing@alfonsoconcilio.it

PEC: alfonso.concilio@ordingsa.it

trascurabili ed assorbiti dalle precedenti ipotesi di detrazione.

6. per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: **NO**, in quanto trascurabili ed assorbiti dalle precedenti ipotesi di detrazione (v. par. 2.0).

7. riduzione per quota indivisa: **nessuna**, in relazione a quanto rilevato al quesito n. 5/b.

In ragione di ciò, si ricalcola il **Prezzo da porre a base d'asta** di cui a pag. 27 dell'elaborato di stima:

$$[PBA] = [VDM] \times [1 - (10\% + 25\% + 5\%)] = 931.474 \text{ euro} \times 60\% = \sim \mathbf{560.000 \text{ euro}}.$$

Concludendo, sulla scorta di quanto esposto, lo scrivente C.T.U. **conferma la necessità di considerare detrazioni di stima**, che, in ragione di quanto esposto ai precedenti paragrafi della presente, vanno al più rimodulate. Pertanto, si perviene ad una determinazione del **Valore da porre a base d'asta a 560.000 euro, invece del valore di 350.000 euro prevista dal C.T.U. nella relazione di stima.**

Conseguentemente andrà a variare anche il valore del **Più probabile canone di locazione**:

$$[PPCL] = [CDM] \times 60\% = \sim \mathbf{2.300 \text{ euro (mese)}}.$$

Quindi, risulta un **Più probabile canone di locazione pari a 2.300 euro**, invece dei 1.530 euro mensili previsti in relazione peritale.

CONCLUSIONI: a seguito di accurata disamina dei rilievi mossi dalle parti alla relazione di stima, e sulla scorta di quanto innanzi esposto, **scrivente C.T.U. ritiene di poter confermare in toto l'elaborato peritale, ad esclusione di quanto attiene i seguenti punti-quesito.**

- **QUESITO n. 13:** tra i titoli edilizi afferenti l'immobile staggito, vanno inseriti anche la **S.C.I.A. prot. 49791/2012**, il **P.D.C. in Sanatoria n. 234/2013**, la **D.I.A. prot. 24202/2014**, tutti quivi allegati, **con tutte le conseguenti analisi e conclusioni di cui al par. 2 della presente.**
- **QUESITO n. 14:** vanno sostituite le seguenti determinazioni:
 - [VDM] = Valore di mercato = **931.474 euro.**
 - [PBA] = Prezzo a base d'asta = **560.000 euro.**
- **QUESITO n. 8:** vanno sostituite le seguenti determinazioni:
 - [CDM] = Canone di mercato = **3.850 euro (mese).**
 - [PPCL] = Più probabile canone di locazione = **2.300 euro (mese).**

Con l'auspicio di aver correttamente ed esaustivamente adempiuto, lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti, e, pertanto, comparirà alla prossima udienza del 17-1-2017.

Salerno, 11-1-2017

- allegato 1 – osservazioni Creditore procedente
- allegato 2 – osservazioni Debitore esecutato
- allegato 3 – avviso accesso ai beni
- allegato 4 – istanza accesso agli atti del 10-10-2016
- allegato 5 – accesso agli atti del 4-1-2017
- allegato 6 – S.C.I.A. prot. 49791/2012
- allegato 7 – P.D.C. in Sanatoria n. 234/2013
- allegato 8 – D.I.A. prot. 24202/2014
- allegato 9 – manuale O.M.I.

II C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it