

ing. Alfonso Concilio

Ordine Ingegneri Prov. di Salerno n. 3668
 Tribunale di Salerno esperto C.T.U. n. 175/02rct
 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

III.mo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

e p.c.:

Spett.lli

P.E. N. 318/2016/EI



[REDACTED]
 n. q. *creditore procedente*
 c/o avv.to Bruno Amendola
 PEC: avvbrunoamendola@pec.ordineforense.salerno.it

[REDACTED]
 n. q. *debitore esecutato*
 via Plava - 84091 BATTIPAGLIA (SA)
 PEC: [REDACTED]
 c.t.p. ing. Alfonso Giuliano
 PEC: alfonso.giuliano@ordingsa.it

[REDACTED]
 n. q. *creditore intervenuto*
 c/o avv.to Antonio Formaro
 PEC: studioformaro@ordineavvocatibopec.it

[REDACTED]
 n. q. *creditore intervenuto*
 c/o avv.lli Massimo e Innocenzo Militemi
 PEC: innocenzo.militemi@bergamo.pecavvocati.it

Prot.: 161216CTU318_16[]

Ref.: P.E. N. 318/2016 - [REDACTED]

Obj.: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

In ottemperanza all'incarico conferitomi, rassegno in originale la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura in epigrafe, contestualmente trasmessa alle parti in indirizzo secondo le modalità di cui all'art. 173-bis disp.att.cc. penultimo comma (*).

Resto a disposizione per chiarimenti e per eventuali supplementi di consulenza.

Salerno, 18 dicembre 2016

II C.T.U.




* L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telex o a mezzo posta ordinaria.

SOMMARIO**Premessa****1.0 Generalità**

Principali notizie sulla procedura esecutiva, sul pignoramento e sull'incarico di C.T.U.

2.0 Inquadramento e notizie introduttive sul compendio pignorato

Sommario identificazione e descrizione dei beni, posta al fine di evidenziare al lettore, natura e consistenza del compendio pignorato di cui trattasi.

3.0 Trattazione dei quesiti

Sono trattati singolarmente i quesiti del G.E. così come espressi nell'incarico di C.T.U.

4.0 Riserve

Sono riepilogati eventuali dati e informazioni, ovvero documenti, che il C.T.U. non ha potuto accertare completamente, ovvero acquisiti, entro il termine di deposito della relazione peritale, per cui egli si riserva espressamente eventuali rettifiche o integrazioni.

Documenti di riferimento (e allegati)**(A) SCHEDE RIEPILOGATIVE - PLANIMETRIE - REPERTI FOTOGRAFICI**

A.0 - planimetria

(B) ACCESSO AI BENI

B.1 - verbale di accesso del 26/27-11-2015, relativi avvisi e ricevute

(C) VISURE CATASTALI

- C.1 - estratto di mappa "wegis". BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43-45
- C.2 - visura storica per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43 sub. 103
- C.3 - visura storica per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45 sub. 128
- C.4 - visura storica per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43 sub. 1
- C.5 - visura storica per immobile: N.C.T. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43
- C.6 - visura storica per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45 sub. 107
- C.7 - visura storica per immobile: N.C.T. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45
- C.8 - planimetria catastale: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43 sub. 103
- C.9 - planimetria catastale: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45 sub. 128

(D) FORMALITA'

- D.1 - ispezione ipotecaria per soggetto: [REDACTED]
- D.2 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43 sub. 103
- D.3 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45 sub. 128
- D.4 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43 sub. 1
- D.5 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 43
- D.6 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.E.U. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45 sub. 107
- D.7 - ispezione ipotecaria per immobile: N.C.T. BATTIPAGLIA foglio 20 part. 45
- D.8 - formalità 2006-05-15 T RP 15707 (ACQUISTO BENI STAGGITI)
- D.9 - formalità 2006-10-11 RP 6163 IPOTECA VOLONTARIA
- D.10 - formalità 2014-05-13 I RP 1428 IPOTECA GIUDIZIALE (D.I. 3233/10 CON RESTR.BENI)
- D.11 - formalità 2015-04-16 I RP 1370 IPOTECA GIUDIZIALE (D.I. 739/15 CON RESTR.BENI)
- D.12 - formalità 2015-08-05 A RP 2009 RIF. RP 1370/2015 (RISTRETTO A SOLI BENI FG 16)
- D.13 - formalità 2015-10-14 A RP 2555 RIF. RP 1428/2015 (RISTRETTO A SOLI BENI FG 16)
- D.14 - formalità 2016-08-09 T RP 26165 PIGNORAMENTO
- D.15 - tabella costi di cancellazione formalità

N.B. si allegano sfuse anche le formalità non risultate attinenti agli scopi della relazione.

(E) ATTI DI ACQUISTO / TRASFERIMENTO IMMOBILI / LOCAZIONI

- E.1 - 2016 compravendita [REDACTED]
- E.2 - rescritto AGENZIA ENTRATE SALERNO
- E.3 - rescritto posizione occupante [REDACTED]

(F) ANAGRAFE E STATO CIVILE / CAMERE DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO (nessun allegato)**(G) DIRITTI REALI / ONERI / GRAVAMI / CAUSE IN CORSO**

- G.1 - rescritto U.O.D. Foreste R.C. (usi civici)
- G.2 - rescritto CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA SELE
- G.3 - rescritto AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO
- G.4 - rescritto CONTOVERSA [REDACTED] - conciliazione negativa
- G.5 - proposta locazione provvisoria [REDACTED]

(H) CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA / AGIBILITA' / SANATORIE

- H.1 - istanza accesso atti del 10-10-2016

- sommario e allegati -

- H.2 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 25-10-2016 (C.D.U.)
- H.3 – istanze successive uff. URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA/RAE/ARCHIVIO
- H.4 – istanza sanatoria ex art. 13 del 19-2-2001
- H.5 – Accertamento n. 218-NTQ del 27-4-2001
- H.6 – istanza sanatoria ex art. 13 del 4-5-2001
- H.7 – ORDINANZA DI DEMOLIZIONE del 4-6-2016
- H.8 – diniego istanza sanatoria del 14-6-2001
- H.9 – istanza di sanatoria ex art. 13 del 5-10-2001
- H.10 – concessione edilizia in sanatoria n. 09156/86 del 9-11-2004, agibilità n. 53109/04
- H.11 – Regolamento edilizio
- H.12 – dellibere costo di costruzione, oneri di urbanizzazione

(I) QUOTAZIONE / DETRAZIONI DI STIMA

- I.1 – O.M.I. I semestre 2016 – fascia/zona: "C1" – "autorimessa"
- I.2 – istruzioni Manuale O.M.I. – Cap. 6 "autorimesse"

(J) COMUNICAZIONE DEPOSITO C.T.U. E INVITO A PRESENTARE OSSERVAZIONI

- J.1 – PEC e ricevute

(K) ISTANZE DEL C.T.U. E AUTORIZZAZIONI DEL G.E.

(nessun allegato)

(L) RIEPILOGO E REPERTI FOTOGRAFICI)

- L.1 – Riepilogo
- L.2 – Reperti fotografici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- sommario e allegati -

Premessa

La presente relazione peritale, redatta in ossequio all'art.173-bis c.p.c., mira a fornire piena ed oggettiva cognizione degli immobili oggetto di pignoramento, in ordine ai quesiti posti nell'incarico di consulenza tecnica dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, ed in ottemperanza alle "raccomandazioni generali" richiamate nell'incarico, contestualmente accettate e sottoscritte dall'Esperto (nel seguito denominato C.T.U.)

Nei rispondere ai quesiti, a ciascuno dei quali è dedicato un paragrafo specifico, si espongono modalità e circostanze delle indagini, richiamando a sostegno delle conclusioni, ed allegando, se necessario, documentazione e reperti utilizzati (fonti). Indispensabili, in tal senso, sono le risultanze delle indagini effettuate presso competenti pubblici uffici ed enti preposti (es. Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Uffici Comunali, etc.), tuttavia, ad integrazione, quando necessario, o semplicemente per conferma o per completezza espositiva, altra documentazione, reperita da fonti diverse, viene considerata (es. produzioni o testimonianze di parte o di terzi coinvolti), idoneamente corredata di avvertenze in merito a provenienza e ruolo assunto nelle conclusioni.

Con riferimento specifico al quesito relativo alla stima, con fine la determinazione del giusto prezzo di vendita, l'Esperto opera secondo le regole dell'estimo, in particolare adottando, salvo eccezioni, il metodo di stima parametrico, riferito all'unità di superficie dell'immobile: sempre in ordine all'oggettività, egli acquisisce i valori unitari di mercato, interrogando base dati quanto più ampie e strutturate possibile, talché le medie proposte siano effettivamente rappresentative del mercato specifico allo studio; successivamente verifiche e/o integrazioni sono operate con riferimento ad ogni altra notizia di vendite similari, se disponibili, attingendo a fonti dirette (es. agenzie immobiliari). Casi particolari potranno richiedere metodologie diverse.

Nei calcoli di stima, coefficienti correttivi ingegneristicamente definiti (oltre quelli già indicati nell'incarico), possono essere adottati, laddove ciò si ritenga possa meglio adattare al caso specifico il modello di calcolo prescelto o il dato acquisito, e quindi far confluire nel valore finale di stima, che si propone a base d'asta, tutti gli aspetti rilevanti al fine della giusta vendita.

Di ogni assunzione l'Esperto darà ampia motivazione nella relazione, così come ad ogni richiesta di chiarimento che gli verrà formulata successivamente al deposito, entro i termini di legge.

1.0 Generalità

L'incarico peritale si inquadra nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Salerno con N. **318/2016 R.G.E.**, riferita al **pignoramento immobiliare**, atto per Ufficio Giudiziario della Corte di Appello di Salerno, **notificato li 23-6-2016, pubblicato ai RR.II. di Salerno li 9-8-2016 con R.P N. 26155/2016.**

Di seguito il C.T.U. riepiloga gli elementi salienti su cui si sono impemiate le attività peritali:

- **creditore procedente:** [REDACTED] (mandataria di UNICREDIT SPA), c.f. e p.iva 00390840239, con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, rappresentata e difesa dall'avv.to Bruno Amendola, presso il cui studio in Salerno, piazza della Concordia 38, è elettivamente domiciliata.
- **(debitore) esecutato:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] - ultimo domicilio conosciuto via [REDACTED], proprietaria del compendio pignorato.
- **titolo esecutivo:** contratto di mutuo con garanzia ipotecaria ai sensi e per gli effetti degli artt. 38 e ss. del TUB D Lgs. 385/1993, stipulato in data 10-4-2006 per Notaio dott. Sergio Barela, iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Salerno, rep. n. 7071 e racc. n. 21134, con pedissequi allegati, munito di formula esecutiva apposta dal Notaio rogante in data 19-5-2006, (e cui copie autentiche esecutive sono escluse dall'obbligo di notificazione ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 1-9-1993 n.385, con cui la [REDACTED] (ogg. [REDACTED]), ha concesso alla società debitrice esecutata, un mutuo ex art.38 D LGS. 385/1993 di complessivi Euro 700.000,00 all'interesse del 4,558% nominale annuo da estinguere in anni 10 alle condizioni di cui al citato contratto e relativo "capitolato" nonché ai sensi della legislazione vigente in materia di credito fondiario, atto di erogazione e quietanza, con allegati, risulta per Notaio dott. Sergio Barela del 9-5-2006, rep. n. 71027 racc. n. 21268, annotato presso Agenzia del Territorio di Salerno ai nn.ri 29550/3369, e munito di formula esecutiva apposta dal Notaio rogante in data 19-5-2006.
- **debito:** con atto di precetto notificato in data 5-4-2016 alla società debitrice esecutata, la [REDACTED] e per essa la sua mandataria [REDACTED], ha intimato alla predetta di pagare, entro il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso, con avvertimento che in mancanza si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata nei modi e termini di legge, si è fatta espressa riserva di richiedere al Giudice la liquidazione delle spese e competenze legali del precetto ai sensi dell'art.9 D.L. 24-1-2012 convertito nella Legge n.24 del 24-3-2012, la somma di euro 563.244,66, quale saldo complessivo per capitale, interessi e spese al 20-3-2015, s.e.e.oo., oltre successivi interessi di mora al tasso come da contratto, spese di notifica precetto, competenze, successive ed occorrenti. Il precetto è rimasto infruttuoso.
- **compendio pignorato:** riprendendo la descrizione esatta di cui all'atto di pignoramento, trattasi della **consistenza immobiliare " locale al piano interrato ad uso deposito ubicato alla Via Piava 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, ctg. C/2, cl. 4", mq. 998, R. C. Euro 2.061, 70... Quanto sopra indicato graficamente nella planimetria allegata all'atto di mutuo sub "D": con le relative pertinenze, accessioni, frutti, rendite e diritti condominiali...

- **compendio periziato:** intero compendio pignorato.
- **istanza di vendita:** datata **20-7-2016**, in pari data versata in atti.
- **creditori intervenuti:** da ultimo accesso agli atti del 16-12-2016, risultano

- [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv.to Antonio Fornaro di Bologna, in data 26-9-2016 chiede di **poter partecipare in via privilegiata ipotecaria alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili pignorati, per l'importo di Euro 86.230,13, oltre spese ed interessi come indicati nel decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.518/2015, emesso dal Tribunale di Ravenna in data 3-4-2015, oltre ad euro 2.135,00 per compensi ed euro 406,50 per esborsi come liquidati nel suddetto decreto, oltre agli interessi al tasso di mora convenzionale del 17% dalla data dell'ultima liquidazione (9-3-2015) sino saldo effettivo, oltre spese generali, IVA e CPA, oltre alle successive occorrenze; euro 2.388,00 per spese di iscrizione ipotecaria, euro 400,00 per spese di registrazione del suddetto decreto ingiuntivo, euro 1.559,43 in forza della fattura n. 455 del 7-8-2015 emessa nell'ambito del procedimento monitorio, il tutto per un totale complessivo di Euro 93.119,06, oltre alle spese del presente procedimento che ci si riserva di quantificare.**

- [REDACTED] in persona del Procuratore, Avv. Daniela Agazzi, con sede in Bergamo, rappresentata e difesa congiuntamente tra loro dagli avv.ti Massimo Militemi e Innocenzo Militemi, in data 16-12-2016 chiede di **poter intervenire e di concorrere alla distribuzione delle somme per l'importo in via privilegiata di euro 101.904,18, oltre interessi moratori successivi al 30-1-2014, nonché gli importi delle tasse di registro e relative competenze, nonché le spese successive e compenso dell'intervento nella presente procedura.**

L'incarico di stima allo scrivente C.T.U. Ing. Alfonso Concilio è conferito in data **20-9-2016**, dall'Il.l.mo G.E. Dr. A. Brancaccio, si esplica in **17 quesiti**, nel prosieguo della presente relazione riportati e trattati in specifici paragrafi. L'udienza di determinazione delle modalità di vendita è fissata al **17-1-2017**, pertanto, il G.E. ha stabilito per il **deposito della relazione** il termine di gg. 30 prima di tale data, ossia il **18-12-2016**.

2.0 Inquadramento e notizie introduttive sul compendio pignorato

Per comodità di consultazione **si antepone** la seguente **descrizione espositiva degli immobili staggiti**, rinviano, per ogni eventuale approfondimento, al par. 3.0, dedicato alla trattazione analitica dei quesiti.

Il compendio pignorato è stato indagato dal C.T.U. mediante disamina della documentazione catastale, ipotecaria ed edilizio-urbanistica reperita presso i competenti uffici territoriali; infine mediante accesso diretto, avvenuto in data 24-11/1-12-16 (v. allegati **B**). Dagli esiti di tali indagini, meglio esplicitate, in particolare, ai succ. VI quesiti nn. 4-5-13, emergono elementi che riconducono univocamente il cespite staggito al seguente illustrato:





ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO SOTTERRANEA
PG. 20 - PART. 42 - SUB. 107
PG. 20 - PART. 42 - SUB. 108
PG. 20 - PART. 42 - SUB. 109

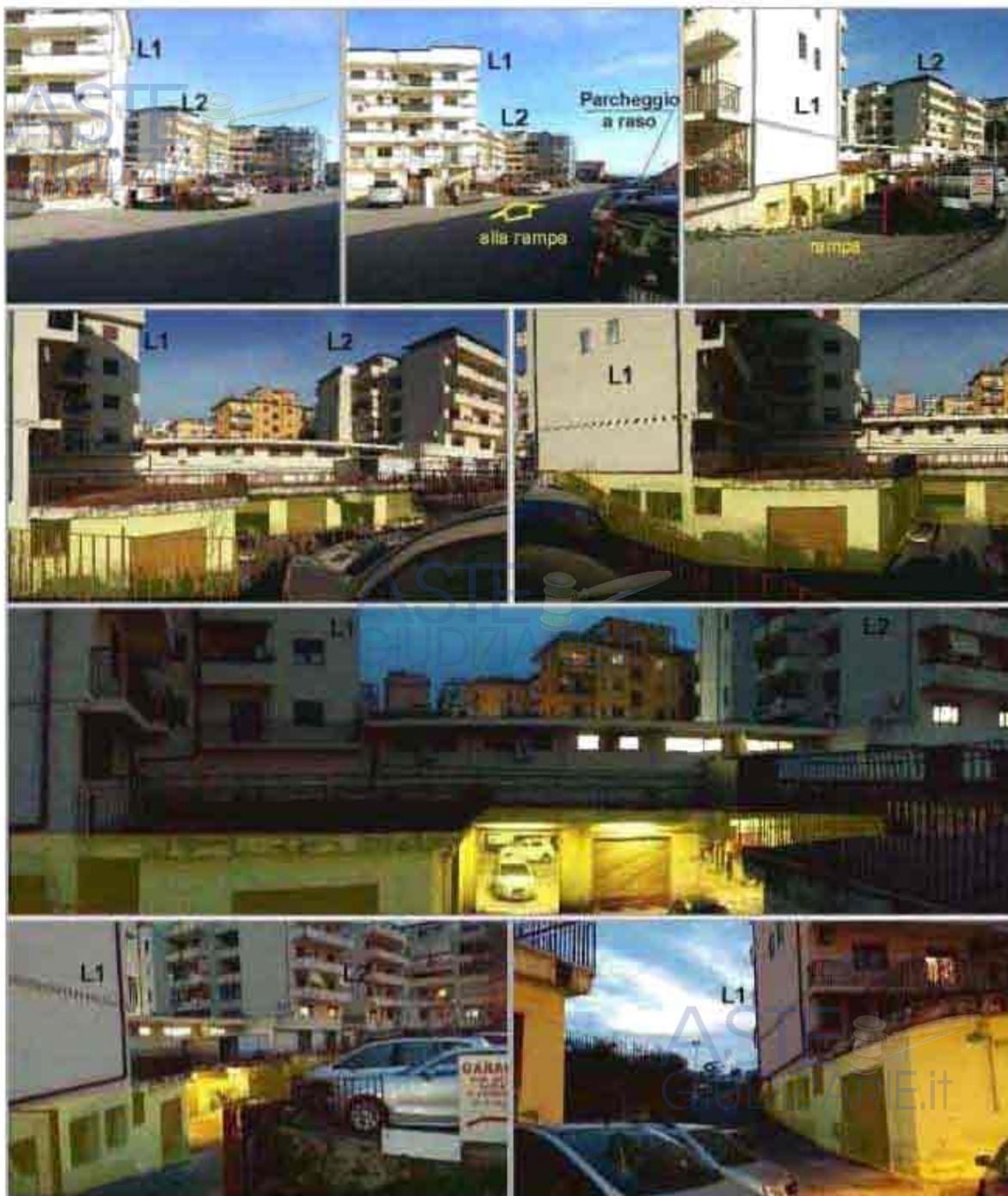


Trattasi di un locale ubicato al piano interrato, che prende accesso da stradina che si diparte dalla via Piava indicata in atto di pignoramento, e che, circondando il fabbricato posto a sinistra in figure (L1), conduce ad una rampetta in discesa, che approda ad un'area cortilizia, su cui, appunto, affaccia e prende accesso il locale in parola. Dall'ultima prospettiva riportata, si osserva che il locale risulta caratterizzato da lastrico solare in parte libero, e rivestito con piastrelle di chiaro colore della gamma del rosso, in parte è sovrastato da altra

struttura di un sol piano, attualmente adibita a centro commerciale individuata da copertura finita a bitume, e, per-tanto contraddistinta dal suo caratteristico classico del nero. **Con colore giallo si è voluto evidenziare la sola facciata del locale, anche per indicare che essa, in parte, corre anche al di sotto del detto fabbricato posto sulla sinistra e denominato "L1"**

Dal precedenti reperti è, invece, possibile apprezzare la vista planimetrica e l'ubicazione del cespite; in particolare che esso **ricade in prossimità della ferrovia** ed, in linea d'aria, con la zona industriale/comparto A.S.I. di Battipaglia. Logisticamente, l'immobile si trova in **posizione relativamente marginale di un centro comunale piccolo** e, comunque **ottimamente collegato**, anche grazie alla vicinissima autostrada A3, tramite la quale, per es., è possibile raggiungere la città di Salerno in circa 30 minuti. Si rileva la **presenza, praticamente a ridosso dell'immobile, di ampio parcheggio a raso di proprietà comunale**.

Di seguito, reperti fotografici seguenti, ove si offre maggior contezza dei detti ambienti, anche in termini del loro stato d'uso e di conservazione.



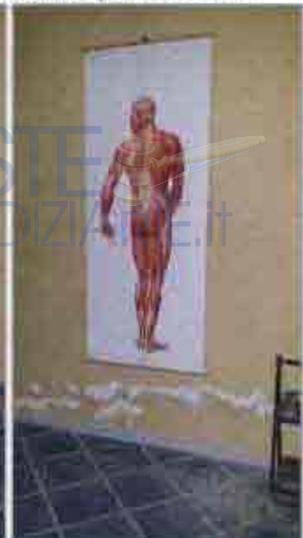
I reperti fotografici ritraggono l'esterno dell'immobile, cui si perviene proseguendo per la stradina corrente alle spalle di via Plava: si distinguono progressivamente, i fabbricati "L1" ed "L2", quindi la rampetta di discesa al cortile ed il fronte dell'immobile (contraddistinto in giallo), emergente tutto al disotto del piano stradale, nonché il sovrastante odierno centro commerciale. Nei primi due reperti fotografici, in particolare, si scorge l'ampio parcheggio a raso di proprietà del Comune di Battipaglia.



Di seguito i reperti dell'interno:



Questa la porzione attualmente è utilizzata ad autorimessa, ma dalle porte di cui agli ultimi due reperti, si accede ad ambienti frutto di interventi edilizi finalizzati a realizzazione di aree destinate ad attività sportive e simili.





Firmato Da: CONCILIO ALFONSO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e302eca2b19dbbcb14bb349cd7c020



È di immediata evidenza che questi ambienti risultano **incompleti e per le opere murarie e per gli impianti**. Si completa questa sezione introduttiva, mostrando alcuni reperti fotografici, che focalizzano l'attenzione sullo stato di manutenzione dell'immobile:



Ammalarimenti per copiosi e risalenti fenomeni infiltrativi si riscontrano all'interno dell'area destinata ad autorimessa, sia all'esterno, in corrispondenza dello sporto della copertura, ove risalta il distacco anche del copri ferro delle armature.

Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio alla raccolta completa dei reperti fotografici riportati in allegato **L.2** ed alla planimetria in allegato **A.0**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.0 TRATTAZIONE DEI QUESITI

La relazione peritale è strutturata in risposta esatta ai quesiti di cui all'incarico di stima nei seguenti sottoparagrafi, appunto denominati "quesito n."

QUESITO N. 1 (2-3)

"1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. ⁽²⁾ è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca agli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; (2 se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;...)"

In via del tutto preliminare, prima di procedere alla disamina del quesito, il C.T.U. ha provveduto alla verifica di congruità tra il verbale di pignoramento e la relativa nota di trascrizione in esito a tale raffronto è emersa assoluta convergenza sia in merito al soggetto esecutato, che alla qualità, che alla quota del titolo immobiliare staggito

Venendo ai meriti del presente quesito, con riferimento all'istanza di vendita del 20-7-2016, il C.T.U. ha rinvenuto in atti, con data deposito 7-8-2016 Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 co.2 cpc datato 29-8-2016, redatto a cura del dr. G. Trotta, notaio in Pagani. Posta la correttezza dei riferimenti catastali degli immobili pignorati, la storia dei trasferimenti immobiliari (ricostruita fino al primo trasferimento ultraventennale del 1947), nonché la sostanziale corrispondenza tra l'elenco delle formalità pregiudizievoli antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, elenco riportato in conclusione alla relazione notarile, e le risultanze delle autonome indagini condotte dal C.T.U. ⁽³⁾, il certificato notarile risulta idoneo.

In conclusione, ricorrendo l'ipotesi di cui al quesito n.2, il C.T.U. procede ai quesiti nn. 4-17.

QUESITO N. 4

"Identifichi e precisi i dati catastali e i confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali al G.E."

a) Identificazione e precisazione dei dati catastali: sulla base della documentazione catastale di cui al precedente quesito n. 1, e dell'omologa autonomamente estratta (v. allegati C), il C.T.U. dichiara

- Identificazione dei beni: si è proceduto per confronto tra l'estratto di mappa catastale, afferente ai cespiti così come identificati in pignoramento/nota di trascrizione, ed il corrispondente stralcio satellitare, ottenuto con sistema di localizzazione G.P.S. in fase di accesso ai beni, quindi con l'ausilio delle planimetrie catastali e degli elaborati planimetrici rinvenuti dalle ispezioni catastali.



Al par. 1.0 si è precisato che in atto di pignoramento il cespite staggito viene catastalmente individuato come "...riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 20, p.lla n. 43/103-45/128, p. S 1, ctg. C/2, mq. 998...". Orbene, individuate le p.lle 43 e 45 in estratto di mappa (fondo giallo), si è proceduto alla detta sovrapposizione, da cui è immediatamente risaltato che, il cassone n. 43 appare tutto sommato correttamente inserito nel contesto particellare circostante, purtuttavia non copre l'intera sagoma del corrispondente edificio rilevato in stralcio satellitare (segnatamente, a meno di fisiologici disallineamenti, l'area evidenziata con fondo zebraato rosso), mentre il cassone n. 45 appare, invece, invadere a nord il tracciato della via Piava (fondo quadretti), il che denuncia un palese errato inserimento in mappa. A

² testo vigente (all'atto del pignoramento) del co. 2° art. 567 co. 2 c.p.c. nuova formulazione ex L. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visite catastali e dei registri immobiliari."

³ Ci si riferisce alle risultanze delle ispezioni ipocatastrali eseguite dal C.T.U. limitatamente ai rispettivi periodi meccanizzati

tal punto, onde comprendere l'esatto posizionamento dell'immobile in esame, è stato necessario attingere alla pertinente planimetria catastale, che in atti del catasto risulta identicamente riportata sia con riferimento al n. 43/103 che al n. 45/128 (allegati C.8-9), nonché a sovrapposizione tra il rilievo planimetrico del C.T.U. (allegato A.0) e stralcio aereofotogrammetrico fornito dal Comune:



Dal confronto (meglio trattato al quesito n. 13, pagg. 23-24), atteso l'accertata corrispondenza sostanziale tra planimetria catastale e planimetria del C.T.U., emerge che i confini dell'immobile ricadono integralmente nel perimetro della p.lia 43, per cui appare, innanzitutto la non corretta attribuzione all'u.i. del doppio identificativo n. 43 graffiato 45. Inoltre, tronando allo stralcio di mappa, si evidenzia anche che risulta sensibile porzione del fabbricato sfuggita all'inserimento in mappa, ciò nell'ambito di una più ampia difformità di inserimento anche dell'adiacente fabbricato/p.lia 45, come innanzi esposto.

In conclusione, l'immobile staggito risulta rintracciato ed individuato in virtù della mappa catastale riferita all'identificativo catastale pignorato, tuttavia risulta anomalia nell'individuazione in mappa.

- Dati catastali, in esito a quanto innanzi riportato, si riepilogano i dati catastali attuali del cespite pignorato: in Comune di BATTIPAGLIA, via Piava,

Identificativi catastali			cat.	cl.	consist.	sup. cat.	rendita	piano	
N.C.E.U.	fg. 20	part. 43 part. 45	sub 103 sub 128	C/2	4	998 mq	1.089 mq	€ 2.061,79	S1

N.B.: si osserva che mentre forma e consistenza dell'immobile (v. allegato A.0) risultano sostanzialmente coincidenti con planimetria catastale e consistenza/superficie catastale (v. allegati C.2-3), risulta non corretto il doppio identificativo n. 43 graff. 45, in quanto l'u.i. ricade integralmente in p.lia n.43.

- Variazioni catastali, di seguito l'analisi delle variazioni catastali salienti, desunte dalle visure catastali storiche effettuate per immobile secondo gli identificativi catastali in pignoramento.

1) Storia della situazione dell'immobile:

Dalle visure storiche degli identificativi catastali pignorati, emerge che entrambi nascono nel 1999 per "FUSIONE del 14-9-1999 in atti dal 14-9-1999 (n. 712976.1/1999)", e per entrambi è riportato il rinvio alle "visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 20 particella 43 subalterno 1- foglio 20 particella 45 subalterno 107", dalla cui disamina si evince, da un lato, la chiara sussistenza della n.45/107 già all'impianto meccanografico del 30-6-1987, ed anche prima (1984) con consistenza di 250 mq, invece, per la n.43/1 non si dispone di informazioni di dettaglio, risultandone la "COSTITUZIONE del 9-9-1988 in atti dal 22-7-1998 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMP. MECC. IST.870/95" (n. 310.1/1988).

2) Storia della situazione degli intestati:

Dalle visure storiche degli identificativi catastali pignorati, e dei precedenti innanzi menzionati, emerge l'attuale intestazione alla esecutata [redacted], con sede in [redacted] Proprietà per 1/1° dal 2006 per "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 9-5-2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16-5-2006 Repertorio n. 71028 Rogante: BARELA SERGIO Sede: BATTIPAGLIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 15707.1/2006)", e precedente intestato: [redacted] (N.B. errato "S.P.A.", corretto "S.R.L.", cfr. quesito n.3).

N.B. esposta storia catastale coincide con quella riportata in relazione notarile di cui al quesito n.1, ove, tuttavia, nessuna menzione viene fatta alla natura dell'accatastamento (d'ufficio) della n. 43/1.

- b) Descrizione dei beni: vedi par. 2.0, planimetrie allegati A.0, reperti fotografici in allegato L.2.

- c) Confini: si identificano come segue, per confronto tra l'estratto di mappa catastale e stralcio satellitare di cui al p.to a): a **NORD** con terrapieno lato via Piava, a **SUD** con cortile e relativa rampa di accesso, ad **EST** con fabbricato "L2" (proprietà ex [redacted]) Salvo altri.
- d) Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento: dal confronto tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (v. par. 1.0) e nella sua nota di trascrizione (v. allegato **D.14**) - come già detto al quesito n. 1, coerenti tra loro - e con i dati catastali attuali rilevati in tabella innanzi riportata, si evidenzia **sussiste piena rispondenza/tracciabilità, salvo le difformità/incertezze catastali innanzi evidenziate**. Sul piano degli intestati, **il cespite è in ditta esecutata**.
- e) Esistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile: dall'analisi delle acquisite visure ipotecarie (v. allegati **D**), effettuate a completamento del ventennio antecedente all'incarico di C.T.U. (v. par. 1.0), e fino al 1979 per soggetti e fino al 1990 per gli immobili staggiati secondo gli attuali identificativi catastali ed i precedenti di cui alle ricostruzioni del p.to a) sub 1), **oltre al pignoramento della p.e. di cui trattasi, non risultano ulteriori pignoramenti immobiliari pendenti**.

QUESITO N. 5

"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti".

- a) Provenienza ventennaria: dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate (v. allegati **D**) con riguardo dell'art. 2650 c.c., risulta quanto di seguito esposto:

- Nel 20-ennio: **Compravendita**, a rogito notar Sergio Barela in Battipaglia del 9-5-2006 rep. 71028/21269 (v. allegato **E.1**), pubblicato ai **RR.II. di Salerno in data 15-5-2006, R.P. n. 15707** (v. allegato **D.8**), con cui l'odierna società esecutata [redacted] nella persona del

L.R. [redacted] acquistata da [redacted] nella persona del L.R. [redacted]

sede in [redacted] la seguente **unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "L1"** (con la precisazione che nel Piano Particolareggiato è denominato "R 2/1"), **sito in Battipaglia (Sa) alla via Piava, distinto dalla scala "A" e dalla scala "B" e confinante, unitamente alle aree scoperte annesse, con la detta via Piava e, seguendo in senso orario, con restanti beni della stessa società, da due lati, e con corpo di fabbrica che separa di 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 [redacted] salvo altri**. Riportato nel catasto dei Fabbricati al **foglio 20 p.lia n.4/103-45/128, p.51, cia.C/2, cl.4°, mq. 998,...**, con la specificazione che "l'unità immobiliare suddetta viene compravenduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, conosciuta dalla parte acquirente, con boni vicinaggio, 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"** - , b) **l'intero sottotetto"**. Il tutto al prezzo di **"Euro 700.000,00... oltre IVA."**



A chiarimento della precisazione "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"** -", si riporta innanzi stralcio del piano particolareggiato acquisito in fase di accesso agli atti del Comune di Battipaglia (v. quesito n.13), da cui, tuttavia, **alla luce della lacunosa documentazione rivenuta (v. quesito n.13), non è possibile individuare il citato "terreno rimasto ineditato", comunque non riportato in atto di pignoramento** (v. par. 1.0)

N.B. il cedente dichiarava, in sede di rogito p.to 2) pag.3, che "essendo stata l'unità realizzata mediante la chiusura di parte del porticato del detto fabbricato, è stata chiesta la sanatoria in data 29-4-1986, ed ottenuta in data 9-11-2004 con il rilascio della concessione in sanatoria a firma dell'arch. Guardiani Michelangelo Dirigente del Settore Urbanistica, circ. n. 9156/96, dichiarato abile giusta il certificato del 9-11-2004 (cod. n. 53109104)". Si segnala, ai fini delle cause di nullità di cui all'art. 46 del T.U.E., che, invero,

in merito a tale excursus autorizzativo, in fase di accesso agli atti del Comune di Battipaglia, il C.T.U. non ha trovato debito riscontro (v. per dettagli, quesito n. 13).

- Ultra-20ennale periodo meccanizzato: **nessuno**.
 - Ultra-20ennale antecedente al periodo meccanizzato: attingendo alla relazione notarile in atti (v. par. 1.0), risulta che "All. [redacted] già società in nome collettivo [redacted] il suolo sul quale ha, poi, realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era pervenuto con atto a rogito del Notaio Luigi Bandini in data 20 novembre 1942, registrato a San Secondo Parmense il 9 dicembre 1942 al n. 147. La società in nome collettivo [redacted] deriva trasformata in società a responsabilità limitata con denominazione [redacted], con verbale a rogito del Notaio Luigi D'Agosto di Turi del 29 dicembre 1972 registrato a Putignano il 30 dicembre 1972 al n. 2075". Di tali vicende traslative si trova conforto al p.to 2) nel titolo staggito.
- b) Comproprietà: dalla disamina dei trasferimenti immobiliari di cui innanzi, in uno con le analisi catastali di cui al quesito n. 4, si evince che non risultano comproprietà.
- c) In merito ad acquisti "mortis causa" non trascritti, **non risultano nel 20-ennio**.

QUESITO N. 6

"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro" (4).

Con riferimento al p.to b) del quesito n. 5 che precede, non risultano comproprietà, pertanto il **quesito in parola non è applicabile al caso di specie**.

QUESITO N. 7

"Dica dello stato del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che dellimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento (5). Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli".

Sulla base di quanto rilevato de-visu in fase di accesso ai beni (v. in particolare allegati B), il C.T.U. relaziona quanto di seguito:

- a) stato dei beni: all'atto dell'accesso del C.T.U. del 24-11-2016 il bene si presentava in parte (630 mq circa) occupato dal Sig. [redacted], nato a [redacted] e residente in [redacted] alla contrada [redacted] giusta SCIA "per apertura attività di rimessa veicoli" presentata al SUAP del Comune di Battipaglia in data 1-8-2016, con indicazione "data inizio attività 10-8-2016", titolo di disponibilità "locazione", "riferimenti proprietario" [redacted] (v. allegato G.4); la restante parte si presentava inutilizzata e parzialmente incompleta (v. par.1.0).
- b) titolo di occupazione: il detto occupante di parte dell'immobile non esibiva alcun titolo di occupazione, più precisamente rinviano a successivi chiarimenti da richiedersi al suo procuratore avv. Gerardo Coralluzzo, questi, interrogato nei meriti dal C.T.U. in data 25-11-2016 (v. allegato E.3), ha relazionato in pari data, trasmettendo allo scrivente, a mezzo p.e.c., documentazione afferente a convocazione per tentativo di conciliazione del 24-11-2016 (quindi nel giorno stesso dell'accesso ai luoghi) ed avente per oggetto "rilascio porzione immobile per scadenza comodato" (v. allegato G.4) inoltre, su richiesta del C.T.U. che fosse chiarita la posizione del Sig. [redacted] si trasmetteva contestualmente comunicazione datata 15-11-2016 (v. allegato E.3), con cui il medesimo procuratore, a nome e per conto dell'assistito, aveva respinto diffida al rilascio dell'immobile del 8-11-2016 (la medesima su cui è incardinata detta convocazione

⁴ Corte di Cassazione n. 407 del 10-1-2014, dalla cui lettura si possono ricavare alcuni principi qui di seguito riportati:

- "la nozione di non comoda divisibilità del bene; ai sensi dell'art. 720 cc, ricorre non soltanto nel caso di mera "non divisibilità" del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia "comodamente" divisibile";
- "il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, postula, sotto aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete su-scegnibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della progressiva utilizzazione del bene stesso".

⁵ Dispositivo dell'art. 2923 c.c.: "Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento [1599]. Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un biennio dall'inizio della locazione. Se la locazione non ha data certa [2704]."

conciliatoria), in quanto "la soc. [redacted] ha dato in gestione l'attività di auto-rimessa da circa due anni al mio assistito... si tratta di rapporto di natura commerciale".

In ogni caso, da preventiva indagine effettuata dal C.T.U. presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia del Territorio di Salerno, in resoconto all'istanza dello scrivente del 10-10-2016 (v. allegato da E.2), non sono risultati contratti di locazione registrati, se non locazione del 1998, con data scadenza 19-11-2007, con avvenuta registrazione in Eboli, in data 27-11-2006, della sola opzione Iva, essendo, per l'epoca del contratto, non obbligatoria la sua registrazione ai pp.rr. (v. allegato E.2).

Pertanto, si conchiude affermando che NON risultano contratti di comodato/locazione attivi relativi al cespite pignorato.

- c) diritti reali (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.): nulla risulta dagli estratti catastali, alla voce "diritti ed oneri reali" (v. allegati C), dalle visure ipotecarie (v. allegati da D.1 - D.14) Da informazioni reperite in loco (ma senza aver potuto ricevere idonea documentazione), il C.T.U. ha appreso che l'immobile vanta diritto di accesso al cortile antistante, ma non diritto di stazionamento.
- d) Gravami (censo, livello, uso civico): con istanza del 28-11-2016 all'U.O.D. Foreste della Regione Campania, il C.T.U. ha sottoposto pedissequamente la parte del quesito in parola, con particolare riferimento agli "usi civici". Sulla base del riscontro ricevuto in data 29-11-2016 (v. allegati G.1), è possibile affermare che nessun gravame di uso civico risulta iscritto sul bene in stima, né la titolarità in capo al debitore eseguito, né ai suoli dante causa, sia derivato da affrancazione da siffatto gravame. In merito agli altri gravami di "censi o livelli", il C.T.U. non ha trovato alcun riferimento a siffatti gravami, né dalle visure catastali (v. allegati C) né dai titoli di provenienza (v. allegati E.1).

QUESITO N. 8

"Determini il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato, e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3 cod. civ." (9).

- a) Più probabile canone di locazione: intendendosi per **"Più Probabile Canone di Locazione" [PPCL]** il canone retribuito, secondo mercato, dalla ipotetica locazione degli immobili staggiti per come essi si presentano all'atto dell'accesso del C.T.U. (v. par. 2.0), compendio da assumersi, come esposto al quesito n. 14, quale "LOTTO UNICO" unità immobiliare ubicata al piano interrato di edificio in zona residenziale (Piano Particolareggiato "B7"), alla via Piava, da cui prende accesso, tramite area cortilizia condominiale, complessivi mq lordi 1.046,60, suddivisi in vari ambienti attualmente adibiti abusivamente in parte ad auto-rimessa, in parte a palestra (risulta ordinanza di demolizione del 2001 per abusi di ampliamento e uso palestra, sanabili); stante lo stato di carente legittimità edilizia e di agibilità (v. quesito n. 13/c), nonché eventuali vizi occulti e quanto altro esposto al quesito n. 14 (delezioni), si ritiene di adottare, ai fini in parola, la formula (2), che si parafrasa *ad hoc*, come segue:

$$[PPCL]_{\text{Lotto}} = [CDM] \times [S-com] \times [coeff-diff] + \Sigma [aggiunte/detrazioni]$$

dove **[CDM]** è il **"canone di mercato"**, fermo tutto il resto, tranne che per la determinazione di **"[aggiunte/detrazioni]"**, che, per quanto innanzi esposto, si ritiene porre, fortetariamente, pari al -35% del primo addendo. Quindi, **attingendo ai valori unitari di locazione indicati da O.M.I. [€/mq/mese] per "auto-rimesse"** (v. allegato I.1), di cui **si adotta il valore massimo** (v. [PNV] pag. 25) si ottiene:

compendio immobiliare		[S-com]	[CDM]	[c-d]	[agg./detr.]	[PPCL]	
dati catastali	utilizzo	(mqL)	(€/mqL/mese)			(€/anno)	(€/mese)
43/183-45/128	AUTORIMESSA	1.046	2,5	0,90	-35%	~ 18.360	~ 1.530

Concludendo, risulta un canone retribuito di circa 18.370 euro/anno, ossia di 1.530 euro/mese.

- b) Verifica ex art. 2923 (in esito al quesito n. 7/b), non risultano contratti di fitto attivi.

N.B.: risulta proposta dell'occupante (v. quesito n. 7), riportata in allegato G.3 (v. spiegazioni pag. 28).

QUESITO N. 9

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione".

Trattasi di persona giuridica, per cui il quesito non è applicabile al caso si specie.

QUESITO N. 10

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti"

⁹ Dispositivo dell'art. 2923 c.c. do 3: *"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni..."*

sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), le convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore, e quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem".

Dalla disamina delle visure ipotecarie relative al debitore esecutato (v. allegati D.1), unico proprietario nel ventennio antecedente alla data di notifica del pignoramento, nonché relative al compendio pignorato, negli identificativi attuali o nei precedenti di cui al quesito n.4 (v. allegati D.2 a D.11), e, **parimenti attingendo informazioni presso gli Uffici delle Amministrazioni territorialmente competenti**, nonché presso il competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione, emerge:

a) trascrizioni contro (1):

TRASCRIZIONE del 9-8-2016 - Registro Particolare 26155 Registro Generale 33508 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6225/2016 del 23-6-2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (v. allegato D.14) - A favore **UNICREDIT SPA**, contro [REDACTED] - Immobili **in NCEU fg. 20 p.lla 43/103-45/128**.

b) iscrizioni contro (3):

- **ISCRIZIONE del 12-4-2006** - Registro Particolare 6163 Registro Generale 20722 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 70716/21134 del 10-4-2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** (v. allegato D.9) - A favore **BANCA DI ROMA SPA**, contro [REDACTED], proprietario, e, quale debitore non datore di ipoteca, [REDACTED] - Immobili **in NCEU fg. 20 p.lla 43/103-45/128** - totale iscrizione **EURO 1.400.000,00** (quietanza e conferma annotazione R.P. n. 3369/2006);

- **ISCRIZIONE del 13-5-2014** - Registro Particolare 1428 Registro Generale 16691 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3233/2010 del 23-7-2010 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** (v. allegato D.10) - A favore [REDACTED] contro [REDACTED] - immobili, tra altri, **in NCEU fg. 20 p.lla 43/103-45/128** - totale iscrizione **EURO 180.000,00** - **RESTRIZIONE BENI** a immobili in fg.16 annotata R.P. n. 2555/2015 (v. allegato D.13);

- **ISCRIZIONE del 16-4-2015** - Registro Particolare 1370 Registro Generale 12657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 739/2015 del 3-4-2015 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** (v. allegato D.11) - A favore **UNIPOL BANCA SPA**, contro [REDACTED] - immobili, tra altri, **in NCEU fg. 20 p.lla 43/103-45/128** - totale iscrizione **EURO 114.686,07** - **RESTRIZIONE BENI** a immobili in fg.16 annotata R.P. n. 2009/2015 (v. allegato D.12);

c) contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: con riferimento al quesito n.13, **non risultano**.

d) carattere storico-artistico, vincoli di natura paesaggistica e simili: rinvlando per i dettagli allo specifico quesito n. 13 p.to f), dalla disamina del C.D.U. (v. allegato H.2) sull'immobile **non emergono vincoli di carattere conformativo, in particolare di tipo storico-artistico**, né, con riferimento al P.S.A.I., il suolo ricade in aree classate con rischio/pericolosità di sorta.

e) gestione condominiale ed altre spese fisse: a seguito di istanza mail del 1-12-2016 all'indirizzo dell'Amministratore del Condominio [REDACTED] il C.T.U. è stato notiziato, con mail del 1-12-2016 (v. allegato G.3) che " - La spesa annuale è pari ad €134,00 - **La Ditta ha provveduto al saldo di tutte le quote ordinarie e straordinarie per gli anni 2014- 2015 e 2016** - **Al momento non sono state deliberate spese straordinarie**; - **Non è in corso alcun procedimento legale**".

A seguito di istanza mail del 11-10-2016, l'interpellato **CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL FIUME SELE** notizia il C.T.U., con trasmissione prot. 3400 del 26-10-2016, che "**limitatamente al fabbricato riportano in NCEU del Comune di Batipaglia (SA) contrassegnato al foglio 20 particella 43 sub 104 graff. 45 sub 128 categ. C/2 cl.4, non esistono ruoli di contribuzione**" (v. allegato G.2).

f) cause in corso, domande giudiziali (se in corso e in che stato): dalle indagini ipotecarie (v. allegati D) **non emergono domande giudiziali nel ventennio, se non con riferimento ai precedenti identificativi nn. 43/1 e 45, dalle cui visure (v. allegato D.4, 7) risultano domanda giudiziale R.P. n. 25610/1994**, relativa a risoluzione di contratto, ed **atto giudiziario R.P. n. 25251/2000**, relativo a lodo arbitrale traslativo, ambo **non afferenti al bene staggito**. In merito all'argomento c'è, comunque, da riferire della **convocazione per tentativo di conciliazione di cui al p.to 7/b, fissato per il 7-12-2016, di cui si è richiesto ed ottenuto il relativo verbale di conciliazione "negativo"** (v. allegato G.4), **per cui, teoricamente, risultano i presupposti per l'apertura di un futuro contenzioso tra le parti**.

g) convezioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **non applicabile al caso di specie in quanto trattasi di persona giuridica**.

h) obbligazioni propter rem non risultano.

Resteranno a carico dell'acquirente le voci evidenziate con DOPPIA barra laterale.

QUESITO N. 11

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni".

Saranno cancellati o comunque resteranno non opponibili all'acquirente, le formalità di seguito rassegnate con i relativi costi, computati (salvo variazioni tariffarie) sulla scorta della tabella dei RR.II. (v. allegato D.15):

- TRASCRIZIONE del 9-8-2016** - Registro Particolare 26155 Registro Generale 33508 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6225/2016 del 23-6-2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (v. allegato D.14) - A favore **UNICREDIT SPA**, Contro [REDACTED] immobili **in NCEU fg. 20 p.IIa 43/103-45/128** €. 294,00
- **ISCRIZIONE del 12-4-2006** - Registro Particolare 6163 Registro Generale 20722 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 78716/21134 del 10-4-2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** (v. allegato D.9) - A favore **BANCA DI ROMA SPA**, contro [REDACTED] proprietario, e, quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED] - Immobili **in NCEU fg. 20 p.IIa 43/103-45/128** - totale Iscrizione **EURO 1.400.000,00** (quietanza e conferma annotazione R.P. n. 3369/2006), €.35,00
- **ISCRIZIONE del 13-5-2014** - Registro Particolare 1428 Registro Generale 16691 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3233/2010 del 23-7-2010 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** (v. allegato D.10) - A favore [REDACTED] - immobili, tra altri, **in NCEU fg. 20 p.IIa 43/103-45/128** - totale Iscrizione **EURO 180.000,00** - **RESTRIZIONE BENI** a immobili in fg.16 annotata R.P. n. 2555/2015 (v. allegato D.13), €. 294,00
- **ISCRIZIONE del 16-4-2015** - Registro Particolare 1370 Registro Generale 12657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 739/2015 del 3-4-2015 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** (v. allegato D.11) - A favore **UNIPOL BANCA SPA**, contro [REDACTED] - Immobili, tra altri, **in NCEU fg. 20 p.IIa 43/103-45/128** - totale Iscrizione **EURO 114.686,07** - **RESTRIZIONE BENI** a immobili in fg.16 annotata R.P. n. 2009/2015 (v. allegato D.12) €. 294,00

Risultano creditori iscritti, oltre al creditore procedente: [REDACTED]

QUESITO N. 12

"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato".

All'esito di accurato controllo incrociato, con riferimento ai quesiti nn. 4 e 5, **NON si segnalano evidenti discrasie, se non l'errata indicazione della forma societaria del dante causa della debitrice esecutata**

[REDACTED], correttamente "S [REDACTED]",
[REDACTED], cfr. quesiti nn. 4 e 5)

QUESITO N. 13

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6-6-01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. (7) e di cui all'art. 40 della L. 28-2-85 n. 47 (8), e succ. mod.;

⁷ Art. 46 T.U.E. "1. Gli atti tra vivi... oggetto trasferimento... di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli... ove da essi non risultino... gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria... 5. Le nullità... non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis. Le disposizioni... si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività."

⁸ Art. 40 L. 47/1985 "2. Gli atti tra vivi averti per oggetto diritti reali, esclusi... diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria... Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli

in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

a) Accesso agli atti: in data 10-10-2016 lo scrivente C.T.U. ha interpellato i competenti Uffici del Comune di Battipaglia, mediante inoltro, a mezzo p.e.c., della istanza riportata in allegato H.1, l'accesso agli atti è avvenuto in date 23-11-2016 e 1/7/12/14-12-2016, con il contestuale ritiro del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) v. allegato H.2) e la presa visione dei seguenti fascicoli sottoposti al C.T.U. con riferimento ai soggetti indicati nell'istanza, ossia i seguenti fascicoli:

- 1) [REDACTED] FABBRICATO VIA PLAVA R2/1 L1",
- 2) R2/2 FAB. R2/2 LOTT. [REDACTED]
- 3) [REDACTED]

Per quanto attiene gli altri quesiti riportati nell'istanza del 10-10-2016, l'U.T.C. dichiarava (verbalmente) all'istante C.T.U.:

- notizie di asservimenti: **non risultano** (come attestato nel C.D.U.);
- pratiche di sanatorie/condoni: **non risultano ulteriori**;
- pratiche interventi edilizi (es. dia, scia, etc.): **non risultano ulteriori**;
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: **non risultano**;
- notizie di irregolarità edilizia-urbanistica a conoscenza dell'Ufficio: **non risultano ulteriori**.

b) Analisi della documentazione tecnico-autorizzativa: nel corso dei accessi agli atti, allo scrivente C.T.U. sono stati sottoposti i fascicoli innanzi menzionati, dalla cui disamina si è dedotto uno stato piuttosto incompleto e frammentario, tant'è che si è ravvisata la necessità di ulteriori istanze (v. allegato H.3), cui lo scrivente ha ricevuto solo parziale riscontro. **Per economia espositiva**, ossia onde evitare una far-ragiosa risposta al quesito, **si procede partendo** dalla documentazione estratta in copia dall'Uff. R.A.E. (v. allegati H.4-9) estratta dal fascicolo "3)", in particolare **dall'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 Plava presso fabbricato L1" (v. allegato H.5).

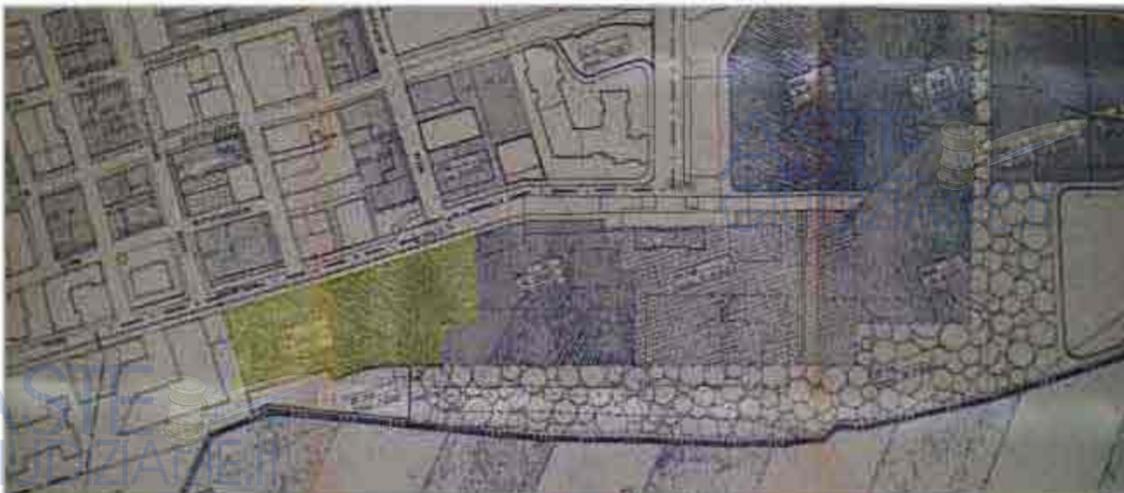
Come si apprende nelle prime righe del documento, esso si riferisce a "sopralluogo presso il piano cantinato del fabbricato L1 rientrante nel piano particolareggiato "B7" che, prevede, fra l'altro, la realizzazione di fabbricati in via Plava di cui i primi 2 lotti sono denominati R2/1 su cui è costruito il fabbricato L1 ed il lotto R2/2 su cui insiste il fabbricato L/2 che inoltre sul lotto R2/1 era prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione mista (residenza ed uffici) con attiguo locale terraneo ad uso pubblico". Di seguito l'elenco degli atti amministrativi rilevati in attinenza all'immobile in indagine:

 COMUNE DI BATTIPAGLIA <small>(Provincia di Salerno) UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICO Via Roma - 84022 Battipaglia (SA) - Tel. 0828/75917</small>	
Prot. 3112/2016 del 31/12/2016 AL COMANDO VIGILI URBANI	
Atto amministrativo	Oggetto
1. Concessione edilizia n° 10116 del 30.12.1980 rilasciata alla società [REDACTED]	Essa riguarda il fabbricato ricadente sul lotto R2/1 denominato fabbricato L1; dal progetto approvato emerge che il fabbricato è costituito da un 2 corpi di cui il primo articolato in un piano cantinato, piano terra e 3 piani superiori ed un corpo attiguo articolato in un piano cantinato, in prosecuzione di quello sottostante il fabbricato residenziale, con un unico piano sovrastante destinato ad uso pubblico. La destinazione del piano interrato, non specificata sui grafici, emerge dalla relazione tecnica che recita ".... di un piano interrato per ricovero auto che sarà suddiviso in box".....

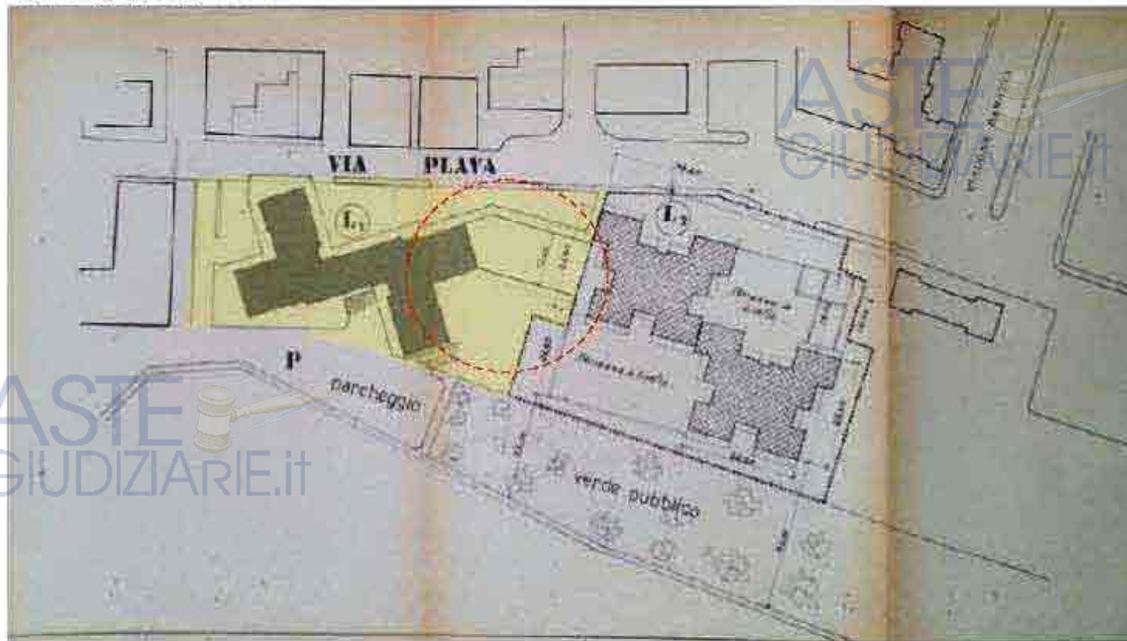
estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo. 5. Le nullità di cui al secondo comma non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali. 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

2. Concessione edilizia n° 6809 del 1.8.1981 di variante a quella precedente	Tale concessione prevede delle modifiche rispetto a quanto precedentemente approvato ed in particolare per il piano interrato la variante consiste nella suddivisione in box del predetto piano per destinarlo a ricovero auto (cfr relazione tecnica), mentre dalla tavola grafica n° 2 approvata viene riportato un unico locale senza alcuna divisione interna; si precisa che nei grafici non viene indicata la configurazione che assumerà la porzione del piano interrato sottostante il locale ad uso pubblico per cui è da ritenere che conserva la forma originaria riportata al punto 1
3. Concessione edilizia n° 9864 del 21.11.1983	Tale concessione si riferisce al lotto R2/2 su cui sorge il fabbricato L2 in cui il piano cantinato viene definito come " piano garage"
4. Concessione edilizia n° 3049 del 22.2.1984	Tale concessione è una variante per il manufatto che sorge sul lotto R2/2; in particolare per il piano cantinato definito ancora " piano garage" viene prevista una palestra di fisioterapia e 2 ampi locali individuati con la lettera "D1" e "D2"; si precisa che tale variante si riferisce solo ed esclusivamente al lotto R2/2 quindi al fabbricato L2 per cui il profilo del fabbricato L1, genericamente indicato in prossimità della rampa posteriore a via Plava, non viene considerato ai fini del presente accertamento
5. Concessione edilizia n° 16969 del 14.7.1984	Tale concessione costituisce una variante per il fabbricato ricadente sul lotto R2/1, fabbricato L1; in particolare per il piano cantinato approvato tavola n° 2 non viene indicata la configurazione che assumerà la porzione del piano interrato sottostante i locali ad uso pubblico né tantomeno la rappresentazione grafica che avrebbe assunto tale piano in prossimità della rampa comune posteriore a via Plava col fabbricato L2;
6. Concessione edilizia n° 3652-26/98 del 23.03.1998 rilasciata ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85	Tale concessione si riferisce alla fusione di unità immobiliari terranee situate in via Plava del locale originariamente destinati a servizi pubblici
7. Condono edilizio	Per il fabbricato L1 relativamente al piano cantinato sono state oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 locali contraddistinti con i numeri 35/b, 38 e 40 (vedasi grafico allegato)
8. Opere interne in sanatoria	In data 19.2.2001 prot. n° 7494 viene acquisito agli atti comunali istanza a sanatoria prodotta dal sig. [redacted] quale conduttore, concernenti l'avvenuta esecuzione di lavori nel piano cantinato ricadenti nell'ambito del lotto R2/1 per il quale l'ufficio preposto ha provveduto al relativo rigetto in data 26.2.2001

Prima di procedere alla disamina dei rilievi emersi dall'accertamento, giova riportare il seguente **stralcio del detto piano particolareggiato "B7"**, rinvenuto, in particolare, nel fascicolo "1")



Di seguito la **configurazione degli edificandi edifici nei rispettivi lotti "R2/1"-fabbricato "L1", "R2/2"-fabbricato "L2"**:



Si è, in particolare, evidenziato il lotto "R2/1", ove si prevedeva realizzare il fabbricato "L1", in quanto qui (cerchio rosso) risulta l'immobile in stima.

Orbene, il tecnico accertatore perveniva ai seguenti rilievi: "... si può affermare quanto segue:

- La destinazione approvata del piano cantinato del fabbricato L1 è di box auto; lo stesso dicasi del fabbricato L2 ad esclusione della palestra di fisioterapia (ex dott. De Martino), anche gli ampi locali individuati con lettera "D1" e "D2" in considerazione del fatto che la tavola grafica approvata viene definita come "piano garage" sono classificabili come destinazione box;**
- La palestra su cui si è stata inoltrata istanza di opere interne in sanatoria (n.d.r. rif. p.to 6) si estende sotto il fabbricato L1 e per essa non vi è la conformità edilizia, cioè interessa superfici per le quali non vi è concessione edilizia. In effetti essa si estende in parte sia sotto il locale commerciale autorizzato di cui al punto 1 e punto 6 dell'elenco suddetta sia sotto il fabbricato autorizzato con concessioni edilizia n° 16969 del 14.7.1984 e precedenti varianti, la quantificazione delle aree contenute nell'involucro esistente della palestra può così sintetizzarsi precisando che una porzione dell'area a servizio della palestra è situata in un'unità piano terra prospiciente via Plava;**

superficie su cui si estende la palestra piano cantinato	Mq 995 circa	
superficie su cui si estende la palestra a piano terra utilizzato come accesso da via Plava	Mq 38 circa	Per tale unità vi è istanza di condono edilizio - vedasi stralcio grafico-
Superficie palestra a piano cantinato non approvata né oggetto di istanza di condono edilizio	Mq 295 circa (localizzata soprattutto in prossimità del cortile comune col fabbricato L2 retrostante via Plava)	

(n.d.r. evidenziato solo quanto attiene l'immobile in stima - per quanto appreso chiarito)

- ...
- Lo stato dei luoghi riportato nel grafico a sanatoria delle opere interne (n.d.r. rif. p.to 6) differisce, sia pur di poco, da quello riscontrato in loco, tale fatto scaturisce dall'esistenza di una finestra sul cortile interno relativa all'ambiente piscina, dalla realizzazione di una divisione interna della sala 3 diversa da quella prevista e da alcune prese d'aria per locali

Questa l'estrema sintesi con cui si conclude l'accertamento: **"Le opere ivi esistenti non potevano essere sanate invocando l'articolo 26 della legge 47/85 in quanto vi è cambio di destinazione d'uso (da box auto a palestra), in quanto la configurazione dell'immobile riguarda anche superfici abusive, oltre al fatto che occorre esibire tutta la documentazione di rito prevista per locali ad uso pubblico in materia di impiantistica, igienico-sanitario, etc., per cui si può concludere che l'intervento eseguito necessita di concessione edilizia"**.

A seguire l'accertamento, **il Comune di Battipaglia, con prot. 21127/01 del 4-6-2001 (v. allegato H.7), inungeva l'ordinanza demolitoria, formulata ai sensi dell'art.12 della L.47/85, poiché "VISTO il rapporto del Comando di Polizia Municipale... con allegata relazione tecnica prot. n. 218/NT0 del 27-4-2001 da cui risulta che al piano cantinato del fabbricato "L1" oggetto di controllo, è stata realizzata una palestra**

ed attività sportive Interessante una superficie complessiva di 995 mq circa di cui 295 mq (localizzata soprattutto in prossimità del cortile comune con il fabbricato "L2" retrostante via Plava) non risultano essere approvati in concessione, né sono oggetto di istanza di condono edilizio. La dimensione trasversale max (desunta graficamente dal piano cantinato della c.e. n. 10116/80) è di mt. 15.50 netti contro i mt. 21.50 ivi esistenti, le altezze misurate in loco, risultano essere di mt. 3.75 per la porzione sottostante il locale ad uso pubblico e mt. 2.88 per la restante parte in luogo di mt. 3.10 e mt. 2.60 previsti, così come meglio evidenziato nel grafico che si allega in copia; la destinazione assentita è di ricovero auto; . . . Nel testo del dispositivo si apprende di precedente notifica del 6-3-2001 all'affittuario di iniezione di demolizione delle opere abusivamente realizzate (presumibilmente relazionale al diniego del 26-2-2001 di cui al p.to 8 in tabella titoli)

Risulta in data 4-5-2001, prot. 17418, presentata Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per la ristrutturazione edilizia con susseguente cambio di destinazione d'uso all'unità immobiliare del piano seminterrato del fabbricato sito alla via Plava (v. allegato H.6). Tale istanza, tuttavia riceveva ulteriore provvedimento di diniego "in quanto l'abuso non consiste nel solo cambio di destinazione d'uso dell'immobile, ma anche nella realizzazione di un volume abusivo di circa 300 mc" (v. allegato H.8). Si precisa che lo scrivente C.T.U. non ha rinvenuto agli atti del Comune gli allegati dell'istanza di sanatoria, né il la proposta motivata contraria espressa dal responsabile del procedimento ing. Attilio Busillo in data 13.06.2001 prot.n.642/URB, per il diniego della suddetta concessione edilizia

Segue, infine, in data 5-10-2001, prot. 34104, con espresso riferimento all'ordinanza demolitoria del 4-6-2001, ulteriore Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art.13 L.47/85, con allegata documentazione tecnica illustrativa (v. allegato H.9), ma né quest'ultima, né atti attinenti i successivi esiti il C.T.U. ha rinvenuto agli atti del Comune

In conclusione alla presente disamina formale degli atti ricevuti in riscontro all'istanza di accesso agli atti del 10-10-2016 e successive, emerge un quadro documentale frammentario e incompleto, nonché in non pochi passaggi lacunoso, tant'è che nell'innanzi esposto accertamento del 27-4-2001, lo stesso tecnico rilevatore evidenziava incongruenze nel compendio documentale allegato agli atti autorizzativi, per cui egli stesso si vedeva costretto a procedere per deduzione. In ogni caso, rilevano ai fini delle disamine di regolarità edilizia e di ipotesi di sanabilità, i rinvenuti accertamento di difformità del 27-4-2001, ordinanza demolitoria del 4-6-2001, istanza di sanatoria ex art.13 L.47/85 del 5-10-2001

- c) verifica della regolarità edilizia (sanzioni): all'uopo si procede al confronto incrociato tra la pianta esito dell'accertamento del 27-4-2001/ordinanza demolitoria del 4-6-2001 (v. allegati H.5, 7), e pianta prodotta dal C.T.U. (v. allegato A.0).



Dal raffronto tra i grafici, emerge sostanziale coincidenza tra il rilievo effettuato dal tecnico rilevatore ai fini dell'accertamento del 14-6-2001 (sx) ed il rilievo operato del C.T.U. (dx). Ragioni per cui è possibile confermare tutti i rilievi contestati in tale accertamento e nella successiva ordinanza di demolizione del 14-6-2001, ossia " 295 mq, non risultano essere approvati in concessione, né sono oggetto di istanza di condono edilizio. le altezze misurate in loco, risultano essere di mt. 3.75 per la porzione sottostante il locale ad uso pubblico e mt. 2.88 per la restante parte in luogo di mt. 3.10 e mt. 2.60 previsti, così come meglio evidenziato nel grafico che si allega in copia; la destinazione assentita è di ricovero auto . . ." In realtà, con riguardo alle altezze, dai rilievi del C.T.U. emergono quote ancor più variegate (v. allegato A), e comunque difformi dai valori assentiti di 3,10/2,60 mq

Quindi, si individuano difformità edilizie (in particolare l'area in tratteggio rosso) frutto di interventi edilizi illeciti, non sanati (a meno degli esiti dell'istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85, del 5-10-2001, di cui, tuttavia, non si conoscono né i dettagli tecnici - ma facilmente intuibili, dandosi l'espresso richiamo all'ordinanza demolitoria del 14-6-2001 -, né, soprattutto, gli esiti)

Si osservi che, dalla disamina dell'ordinanza di demolizione del 4-6-2001, si evince che la P.A. aveva inteso procedere ai sensi dell'art. 12 delle L. 47/85, "Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione" - oggi sostituito dall'art.34 del D.p.r. n.380/2001 (in vigore dal 30-6-2003) - che all'epoca testualmente recitava: "Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Si deduce, quindi, che, per l'aver opzionato, con tale provvedimento, per la mera demolizione, e non già per la sanzione pecuniaria, evidentemente si era implicitamente ritenuto che la rimozione delle opere contestate non avrebbe pregiudicato il sovrastante edificato (in particolare, che fosse possibile rimediare alle differenti altezze interne senza intervenire sulle strutture), ciò, evidentemente, alla luce di informazioni più generali sulla complessiva conformità urbanistica dell'intero edificato nel lotto.

Concludendo, dal confronto tra l'attuale stato di fatto rilevato dal C.T.U. e lo stato assentito documentato dall'accertamento n.218/NT0 del 27-4-2016, emergono identiche le difformità inerenti l'ampliamento, la destinazione d'uso e altezze, in quest'ultimo evidenziate e poi recepte nell'ordinanza di demolizione del 4-6-2001, che, pertanto, incombe, a tutt'oggi sull'immobile in stima, ciò salvo gli esiti, non noti (in quanto non riscontrati pertinenti atti presso il Comune di Battipaglia), dell'ultima istanza di sanatoria ex art. 13 L. 47/85, del 5-10-2001.

- d) sanabilità: nella denegata ipotesi di sanatoria di cui alla menzionata istanza ex art. 13 L.47/85 del 5-10-2016, con riferimento al Capo II (sanzioni) del T.U.E. D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (da ultima Legge n. 164 del 2014), ipotesi di sanabilità "ordinaria" risulterebbero, per i pertinenti capi di illecito edilizio contestati, dall'art. 36 co.1⁹⁾ e 37 co.4¹⁰⁾ del vigente T.U.E. per il rilascio di idoneo titolo edilizio "in sanatoria", purchè ricorra la condizione, c.d. della "doppia conformità", ossia che l'intervento realizzato "risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda", cioè, nel caso specifico dell'art. 36, fino alla scadenza dei termini ingiunti per la rimozione/demolizione/resa in pristino dal competente ufficio comunale, e comunque, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste.

Orbene, nel caso di specie, risulta l'ingiunzione di demolizione del 4-6-2001, i cui termini (120 giorni) risultano ampiamente decorsi, così come risultano inutilmente decorsi i termini di 60/120 giorni per ricorso avverso al provvedimento (cui, evidentemente, non si provvede, tant'è vero che risulta in atti l'istanza di sanatoria del 5-10-2001), ciò nondimeno, il quesito di sanabilità, nei termini innanzi esposti, può essere comunque considerato in forza dell'art. 46 co.5 del T.U.E. Dpr 380/2001 (v. nota 7).

All'uopo è necessario, preliminarmente, prendere in considerazione i parametri di regolamentazione urbanistica del lotto, ciò attingendo al C.D.U., approfonditamente trattato al p.to f), da cui, in primis, si apprende che dal 1980 all'atto della redazione della presente relazione, risulta invariato lo strumento urbanistico dato dal Piano Particolareggiato "B7", che, in particolare, prevede per l'area in esame, la destinazione urbanistica "Lotti Residenziali "R2" in zona D3" quindi, atteso che l'edificio ove ricade l'immobile in parola, ebbe quale primo titolo edilizio la concessione del 1981, si conclude che sicuramente, dall'epoca della sua realizzazione all'attualità, qualsivoglia intervento edilizio sia avvenuto in costanza di strumento urbanistico, pertanto, la detta verifica di "doppia conformità" si riduce unicamente alla verifica di conformità con i parametri riportati nel C.D.U., ed, in particolare, alle norme della zona "C2"-Residenziale di progetto.

Premesso che nel caso di specie, è innanzitutto necessario verificare la compatibilità urbanistica dell'ampliamento dei 295 mq circa contestati nell'ordinanza di demolizione, si apprende dalla disamina delle dette N.T.A., che nella zona in esame è ammessa, se possibile, la fabbricazione in aderenza.

⁹⁾ Art. 36 (Accertamento di conformità): "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002) 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di obolazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'obolazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata".

¹⁰⁾ Art. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità): "4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

purché essa coinvolga un solo lato, e purché, tra l'altro, sia rispettato il distacco minimo dal confine del lotto, nella misura di 1/2 rispetto all'altezza, ovvero, di non meno di 6 m tra fronte dell'ampliamento e confine antistante, nonché sia rispettato il distacco minimo dagli edifici, nella misura di 1/1 rispetto all'altezza, ovvero, di non meno di 12 m tra fronte dell'ampliamento e edificio antistante.

Allo scopo di verificare il rispetto di tali condizioni, si consideri la seguente sovrapposizione tra l'odierna planimetria dell'immobile rilevata dal C.T.U. e lo stralcio aerofotogrammetrico fornito dal Comune, nonché, in termini di ubicazione dei confini del lotto, tra quest'ultimo ed il P.P. "B7", nella versione ove si rappresentava anche il cassone del fabbricato L1:



In figura 1 si è riportato lo stralcio aerofotogrammetrico, con sovrapposizione con la planimetria rilevata dal C.T.U. (quadrettato giallo - allegato A.0); in figura 2 lo stralcio di P.P. "B7", con evidenziazione del comparto "R2/1" relativo al fabbricato L1, ed adiacente "R2/2", insieme formanti il lotto urbanistico di riferimento; in figura 3 la medesima planimetria rilevata dal C.T.U. ove si è evidenziato con zebraatura gialla la superficie dell'immobile e con zebraatura rossa la sola quota parte individuata quale ampliamento abusivo; in figura 4 il dettaglio della sovrapposizione di cui in figura 1 con l'evidenziazione dell'ampliamento abusivo; in figura 5 il medesimo ampliamento sovrapposto a stralcio satellitare, nonché i bordi dei comparti "R2/1" ed "R2/2" ed il confine del lotto (il tutto in tratteggiato nero).

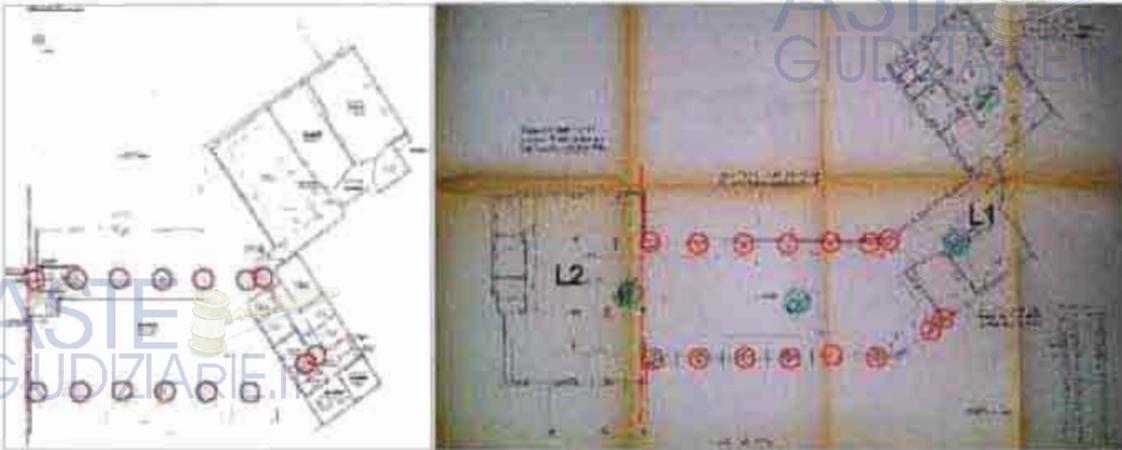
A tal punto è possibile prendere atto che:

- 1) l'immobile in esame ricade integralmente al disotto del fabbricato L1;
- 2) il distacco dall'antistante manufatto misura 13,72 ml, dunque oltre il minimo stabilito dalle N.T.A.;
- 3) stesso dicasi, conseguentemente per il distacco dal confine del lotto "R2/1"-"R2/2":



- 4) a norma del Regolamento edilizio, artt. 22-23 (allegato H.11), nessuna incidenza volumetrica è da attribuirsi ai volumi interrati, come è il caso di specie, né siffatti manufatti incidono sull'indice di copertura.

N.E. In merito a quanto desunto al p.to 1), si consideri anche il seguente raffronto tra la planimetria del C.T.U. e la planimetria del sovrastante piano terra rinvenuto agli atti del Comune di Battipaglia.



Mettendo a fuoco i pilastri evidenziati con cerchio rosso, si evidenzia che, effettivamente l'immobile in stima, risulta tutto al di qua della linea verticale tratteggiata, e, pertanto, ricade, come detto, integralmente nel fabbricato L1, sebbene, il piano terra sovrastante costituisca un'unica unità immobiliare a cavallo tra i due fabbricati L1-L2 (e tra le rispettive particelle nn. 43-45, v. quesito n.4).

Tomando alla verifica della sussistenza del requisito della "doppia conformità", da quanto esposto emerge che l'ampliamento abusivamente realizzato non violi alcuno dei parametri urbanistici, per cui è possibile ritenere praticabile - SALVO DIVERSA INDICAZIONE DELLA P.A. - l'ipotesi di sanabilità ai fini del combinato disposto degli art. 36 co.1 e 46 co. 5, dell'ampliamento in parola.

Risultano, altresì, sanabili - contestualmente al detto ampliamento - la destinazione "palestra" (e con essa le relative opere interne) per l'intera superficie assentita (inammissibili, comunque, le commissioni d'uso attuali), in quanto compatibile con la categoria d'uso "Attrezzature per lo svago, lo spettacolo, lo sport" prevista per la zona "C2" dello strumento urbanistico - ovvero altra destinazione d'uso MI consentita -, ciò previo assicurare il rispetto dei parametri prescritti dal Regolamento edilizio comunale, ovvero dall'altra normativa applicabile, con preventiva acquisizione dei relativi pareri preliminari, in particolare con riguardo alle altezze minime imposte, che, laddove difformi da dette norme, andrebbero contestualmente ripristinate quantomeno ai valori assentiti (3,10 ml nell'ambiente unico, 2,60 ml negli altri ambienti), ciò, naturalmente, con tutte le limitazioni d'uso del caso.

Per la sanatoria dell'ampliamento, l'acquirente (e non l'attuale proprietario, essendo decorsi i termini di cui all'ordinanza demolitoria), potrà ottenere il relativo titolo edilizio postumo, a prezzo del pagamento, a titolo di oblazione, del doppio del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (attrezzature di tempo libero), determinati sulla scorta della superficie contestata di 295 mq, e del corrispondente volume, ed in ragione dei parametri di cui alle Deliberazioni Commissione Straordinaria nn. 56/C e 111/G del 30-7-2015 (v. allegato H.12).

Per la sanatoria della diversa destinazione d'uso della restante porzione dell'immobile, l'acquirente (e non l'attuale proprietario, essendo decorsi i termini di cui all'ordinanza demolitoria), potrà ottenere il relativo titolo edilizio postumo, a prezzo del pagamento, a titolo di oblazione, del doppio del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (ristrutturazione per variazione di destinazione d'uso), determinati sulla scorta della superficie della sola parte dell'immobile già assentita (circa 770 mq) e del corrispondente volume, ed in ragione dei parametri di cui alle Deliberazioni Commissione Straordinaria nn. 56/C e 111/G del 30-7-2015 (v. allegato H.12).

Tutto quanto, ciò oltre dritti ed oneri tecnici, e quant'altro necessario al rilascio del certificato di agibilità, il tutto per l'ammontare di circa 250.000 euro, di cui circa 80.000 euro per sanare il solo ampliamento (il tutto SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A.)

- e) Agibilità: all'esito dell'accesso agli atti di cui al punto a), non è emerso alcun certificato di abitabilità/agibilità, né alcun atto del genere è stato consegnato al C.T.U. in riscontro neanche alla successiva indagine richiesta con p.e.c. del 29-11-2016 (v. allegato H.3), riferita al riscontro richiesto nell'atto di provenienza al debitore esecutato (segnatamente p.to 2) pag.3) di certificato di agibilità del 9-11-2004 prot. 53109.04, invece non rinvenuto agli archivi dell'ente.

In ogni caso, ai fini della valutazione della suscettibilità del compendio al rilascio dell'odierno "certificato di agibilità", si fa presente, inoltre, che la domanda per il rilascio, con i fini di cui all'art. 24 del T.U.E., ossia ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, risulta obbligatoria ai sensi del co. 3 del medesimo articolo, anche nel caso di cui

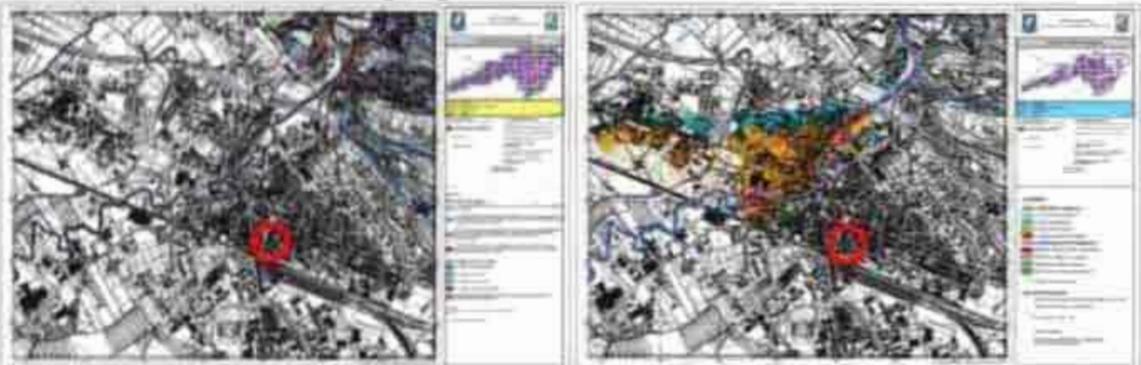
al co. 2 lettera c) "interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 Ai sensi dall'art. 25 del T.U.E., l'istanza necessita della presentazione della documentazione di cui al co. 1 lettere a), b), c), relativa all'accatastamento, alla "avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti", alla conformità degli impianti alla normativa vigente (D.M. 37/08 ex L. 46/90, L. 10/91 e s.m.i.), nonché della documentazione di cui al co. 3, tra cui, in particolare, del certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del T.U.E. In ogni caso, va asseverata la generale conformità alle prescrizioni del Regolamento edilizio comunale

Ciò premesso, lo scrivente C.T.U., visto lo stato dell'immobile e le ravvisate incombenze di regolarizzazione edilizio-urbanistiche, ritiene che l'immobile, nello stato in cui si trova, NON risulta suscettibile del rilascio di "certificato di agibilità" di cui ai detti artt. 24-25 del T.U.E., se non previa regolarizzazione dello stesso ed effettuazione di tutti gli accertamenti statici-sanitari-impiantistici necessari al rilascio delle prescritte certificazioni/attestazioni.

- f) Destinazione urbanistica: dalla consultazione del C.D.U. del 25-10-2016 (allegato H.2), risulta che "nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministro LL.PP. n. 1636 del 30-3-1972, gli appezzamenti di terreno riportati nella planimetria allegata all'istanza ed appresso indicati, hanno la seguente destinazione urbanistica: Zona "D3 - Industriale da trasformare" ===== e che "nel successivo Piano Particolareggiato del Comprensorio "B7" approvato con D.P.G.R.C. n. 11689 del 20-10-1980, l'area ... ha la seguente destinazione urbanistica: Lotti Residenziale "R2" in zona D3====. Seguono le N.T.A. applicabili alla zona "D3-INDUSTRIALE DA TRASFORMARE" e della zona "C2-RESIDENZIALE PROGETTO", con esplicitazione dei parametri urbanistici di riferimento, tra cui, in particolare, le relative destinazioni d'uso ammissibili. Allegato anche stralcio dello strumento urbanistico.



Nessun vincolo conformativo risulta indicato in C.D.U., né emerge da autonome indagini sul portale cartografico dell'Autorità di Bacino (1), ciò con particolare riferimento ai rischi frana ed idraulico



- g) Notizie di cui all'art. 46 del T.U. e art. 40 della L. 47/85 e ss., le difformità edilizie salienti accertate al p.to c), risultano, per quanto poi esposto al p.to d) - SALVO DIVERSO PARERE DELLA P.A. - parzialmente sanabili in via ordinaria nei termini di cui al detto p.to d), cui si rinvia per dettagli in mancanza, sul compendio pignorato incombe l'ordinanza demolitoria del 14-6-2001 di cui al p.to c)

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. (2), ossia "presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

Ancorché non necessaria, si precisa che non risultano i presupposti per la sanabilità "straordinaria" (c.d. condono edilizio), ciò per incompatibilità delle ragioni del credito (2006, v. par. 1.0) con la previsione normativa ex art. 40 co. 5 L. 47/85 e ss.m.i. (3).

(1) Vedi Autorità di Bacino Campania Sud all'indirizzo <http://adbcampaniasud.it>

In ogni caso è informato, anche con riferimento alle limitazioni per una eventuale successiva vendita, delle cause di nullità di cui agli art. 46 del T.U.E. (7) e art. 40 della L. n. 47/1985 (8).

In merito a quest'ultimo aspetto, lo scrivente C.T.U. segnala che, a seguito di istanza di accesso agli atti del Comune di Battipaglia del 4-12-2016 (v. allegato H.3), con riferimento alla concessione edilizia in sanatoria prot. 9156/86, afferente ad istanza del 29-4-1986, indicata al p.to 2) pag. 3 del titolo di provenienza dell'immobile staggito al debitore esecutato (v. allegato E.1), l'unico titolo con tale protocollo e data rilascio 9-11-2004, afferente ad istanza del 29-4-1986, è risultata relativa ad immobile diverso dall'immobile staggito (v. allegato H.10) Neanche si è avuto riscontro della menzionata certificazione di agibilità del 9-11-2004 prot. 53109/04.

QUESITO N. 14

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita (12), comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise".

- a) criterio di stima: il "Prezzo Base di Vendita" del compendio pignorato (nel seguito brevemente PBV) è calcolato dal C.T.U. sulla base del "valore di mercato", così come definito dall'International Valuation Standards e dall'European Valuation Standards, ossia "il Più Probabile Prezzo di Mercato (nel seguito brevemente PPM) al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". In tal senso, il compendio pignorato, per ragioni di opportunità commerciale, viene innanzitutto suddiviso, se possibile, in porzioni singolarmente ed autonomamente collocabili sul mercato immobiliare, denominate "LOTTI", dunque, determinato il PPM di ciascun di essi, il PBV viene stabilito in ragione della quota del titolo immobiliare staggito [qs]%, ossia secondo la seguente formula:

$$PBV_{\text{lotto}} = \sum [PPM_{\text{lotto}}] \times [qs]\% \quad (1)$$

Il metodo di stima adottato per la determinazione del PPM è il "metodo sintetico comparativo", così come definito dall'Agenzia del Territorio, ossia "procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui siano noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato", determinato, in tal modo, il "Prezzo Normale di Vendita" (nel seguito PNV), ossia il valore "ordinario" di mercato per ciascuna delle tipologie di bene autonomamente vendibile, ovvero porzione di esso di specifica destinazione d'uso, espresso in termini di (euro / mq), questo viene integrato, secondo il caso, delle variazioni di valore correlabili a "comodi e scomodi", ossia rettifiche di stima dovute alle caratteristiche immobiliari "straordinarie" relative qualità astratte del bene, difficilmente valutabili separatamente, ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto (13), infine, si considerano le "aggiunte e detrazioni", ossia le rettifiche di stima dovute a caratteristiche di "straordinarietà" del bene, relazionabili ad elementi il cui impatto economico sia noto o di per sé valutabile a parte (14).

Siffatto procedimento è sintetizzabile con la seguente formula:

¹² D.L. 27-6-2015, n. 83 (convertito in legge dalla L. 132/2015), art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile) * Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quale 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 insolite.

¹³ p. es. sono comodi una posizione particolarmente favorevole, un bel panorama, la salubrità della zona, una distribuzione razionale degli spazi in un appartamento, ecc. sono esempi di scomodi i caratteri opposti ai precedenti.

¹⁴ p. es. danno luogo ad un'aggiunta i maggiori redditi transitori a qualunque causa dovuti (esenzione temporanea dalle imposte, canoni contrattuali superiori all'ordinario), le maggiori consistenze riproducibili (fabbricati eccedenti le ordinarie dotazioni nei fondi rustici, migliori rifiniture nei fabbricati civili), le pertinenze legate al bene per legge o per volontà contrattuale (parcheggi e case, mobili e arredi), ecc., danno invece luogo a detrazioni i minori redditi transitori, i debiti ipotecari, i diritti a favore di terzi (usufrutti, rendite perpetue e vitalizi), le minori consistenze sanabili (costi di sanatoria, demolizione edifici abusivi, stato di conservazione inferiore all'ordinario), ecc.

$$[PPM]_{\text{LOTTO}} = [PNV] \times [S\text{-com}] \times [c\text{-d}] + \Sigma [\text{aggiunte/detraçioni}] \quad (2)$$

dove:

- [PPM] = Più Probabile Valore di Mercato [€]
- [PNV] = Prezzo Normale di Vendita [€/mq]
- [S-com] = superficie "commerciale" [mq]
- [c-d] = i coefficienti di differenziazione, correttivi del PNV, con valore maggiore di 1 per riprodurre comodi, con valore minore di 1 per scomodi, con valore pari a 1 ad esprime uguaglianza rispetto alla norma.
- [aggiunte/detraçioni] = somme di denaro note o predeterminate, in valore positivo se da aggiungersi, ovvero in valore negativo se da detrarsi, per perfezionare la stima.

Si osserva che il prodotto [PNV] x [S-eq] x [coeff-diff.] fornisce, per ciascuna porzione in stima (lotto), l'effettivo "Valore di Mercato" (VDM) prima delle rettifiche straordinarie per "aggiunte/detraçioni" che si ritiene possano concorrere a determinante il PBV:

$$[VDM]_{\text{LOTTO}} = [PNV] \times [S\text{-eq}] \times [\text{coeff-diff.}] \quad (3)$$

- b) Individuazione dei lotti di vendita: la conformazione strutturale, funzionale e pertinenziale delle uu.ii. staggate, induce lo scrivente C.T.U. a considerare un **UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Dunque, alla luce di ciò, e di quanto in conclusione del prec. p.to a), nonché in considerazione di quanto esposto ai parr. 1.0 e 2.0, e di quanto esposto ai quesiti nn. 4, 5 e 13, si procede alla stima di:

LOTTO UNICO, unità immobiliare ubicata al piano interrato di edificio in zona residenziale (Piano Particolareggiato "B/7"), alla via Plava, da cui prende accesso, tramite area cortilizia condominiale, complessivi mq lordi 1.046 circa, suddivisi in vari ambienti attualmente adibiti abusivamente in parte ad autorimessa, in parte a palestra (risulta ordinanza di demolizione del 2001 per abusi di ampliamento e uso palestra, sanabili).



Nel punti seguenti si procede alla determinazione delle grandezze indicate nella formula (3) per il calcolo del VDM del lotto, e quindi, alla determinazione del PPM di cui alla formula (2), ed, infine, del PBA di cui alla formula (1).

Prima di procedere alle operazioni di calcolo per le determinazioni di cui alle formule innanzi, **necessita la**

seguente precisazione, dettata dallo specifico ambito in cui la stima è effettuata. Difatti, nel mentre la definizione di "valore di mercato" di cui al p.to a), si riferisce alle transazioni immobiliari in condizioni ordinarie *tout court*, ossia di libera contrattazione in regime di concorrenza perfetta ed a norma dei citati art. 40 del T.U.E. e art. 46 della L. n.47/1985 (cause di nullità, nel caso di specie, invece, di asta per esecuzione immobiliare, valendosi le deroghe di cui ai combinato disposto dagli art. 46 co. 5 del T.U.E. e art. 40 co. 6 della L. n.47/1985, si pone la necessità di stimare anche immobili in tutto o in parte dotati di qualità non assentite, ciò con particolarmente riferimento all'utilizzo effettivo sostanziato con opere di trasformazione edilizia. Tali cespiti, in condizioni ordinarie *tout court*, nulli *af-fatto* commercializzabili) in ambito esecutivo, invece, trovano mercato già nello stato in cui essi si trovano ed il loro valore di vendita va chiaramente individuato nel mercato dei beni omologhi (le-gittimi) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione d'uso, incidendo i profili di illegittimità edilizia, nel procedimento estimativo, esclusivamente in termini di rettifiche di stima i.d. "aggiunte/ detrazioni", da considerarsi in funzione della sussistenza, o meno, dei presupposti di sanabilità - pur'essi straordinariamente ampliati nel solo caso delle procedure esecutive in forza dei detti artt. 46 co.5 del T.U.E. e 40 co.6 della L. n.47/1985 - e, in ultima analisi, in termini delle prospet-tabili ricadute sull'appetibilità commerciale percepita dal mercato.

In conclusione, nella trattazione che segue, il compendio pignorato sarà valutato con riferimento allo stato edilizio e di utilizzo in cui esso si trova, mentre i profili di illegittimità edilizia riscontrati al quesito n.13 (sanabili) saranno considerati nell'ambito delle detrazioni di stima, in funzione del presumibile impatto sull'appetibilità commerciale derivante

c) calcolo del VDM, per quanto testè affermato, con riferimento alla formula (3), si procede alla detemina-zione di [PNV], [S-com], [c-d].

Con riferimento alla descrizione del compendio riportato al prec. p.to a), per la determinazione del [PNV] il C.T.U. attinge alle quotazioni immobiliari di O.M.I. (¹⁵), in quanto, in virtù della ampia e strutturata base dati su cui esse si basano, rispondono a valori medi qualitativamente elevati, ossia virtualmente molto prossimi ai valori di vendita più probabilmente riscontrabili in un'ipotetica indagine casuale nel comparto territoriale e nel segmento tipologico di riferimento.

Orbene, dall'indagine come innanzi condotta, risulta, con riferimento al "ANNO 2016 - SEMESTRE 1" per la "Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO V. P. BARATTA, DELIMITATA A N DA V. AVELLINO - V. DALLA CHIESA - V. G. GIUSTI, V.LE DELLA LIBERTÀ A E, V. G. PALATUCCI E FF.SS", codice zona "C1", la seguente scheda riepilogativa delle quotazioni (v. allegati I.1).

Tipologia	Stato osservatorio	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/9)	Valori Locazione (€/mq/mese)		Superficie (L/9)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (M)	Normale	3700	3700	1	3,5	4,0	1
Abitazioni (F)	Normale	360	1100	1	3,5	3,6	1
Abitazioni (C)	Normale	600	750	1	3,4	3,9	1
Spa	Normale	750	750	1	3,3	3	1
Vano L. Vite	Normale	1100	1200	1	2,3	3	1

Con riferimento a quanto accertato al quesito n.13, 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'u-so prevalente corrente di "autorimessa".

¹⁵ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it/site.php?id=3081)

Al fine di adottare il [PNV] più idoneo nell'ambito della forbice registrata da O.M.I., **si considera la di seguito rappresentata dislocazione dell'immobile (riguardo rosso) nell'ambito delle fasce O.M.I.**



Risulta immediatamente, nell'ambito della fascia di appartenenza "C1" (giallo), l'immobile in stima si colloca a stretto contatto con la zona di maggior valore commerciale (rosa), pertanto, nell'ambito della forbice delle medie innanzi determinate, lo scrivente C.T.U. ritiene di dover optare per il valore massimo, ossia, con riferimento alle formule (2) e (3), il valore normale di mercato (v. tabella innanzi).

$$[PNV] = 750 \text{ euro per mq lordo (L)}$$

Inoltre, sulla scorta di tali considerazioni, **ragionando**, questa volta, **sotto il profilo dei comodi/scomodi** di cui alla formula (2), si ritiene opportuno osservare che **l'immobile, in relazione all'uso preso in considerazione, pur ricadendo in posizione sostanzialmente centrale ed in prossimità della stazione ferroviaria, risulta fortemente svantaggiato dalla presenza dell'ampio parcheggio a raso di proprietà comunale**. Pertanto, con riferimento alle formule (2) e (3), si assume:

$$[c-d] = 0,90$$

Passando alla **determinazione della [S-com]** di cui alle formule (2) e (3), il C.T.U. attinge ai **criteri per il calcolo delle "superfici commerciali"** di cui alle istruzioni del **"Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"** dell'Agenzia del Territorio (nel seguito M.O.M.I), con specifico riferimento al **par. 6 "AUTORIMESSE"** (v. allegato I.2), ove è previsto **coefficiente di omogeneizzazione di pertinenze e dotazioni pari ad 1,0**, si può assumere **il valore della "superficie commerciale" pari alla superficie lorda dell'immobile**.

$$[S-com] = 1.046 \text{ euro}$$

Di seguito il riepilogo di quanto fin qui esposto:

IMMOBILE	[S-com] (mqL)	utilizzo (prev/attuale)	O.M.I. (€/mqL)		[PNV] (€/mqL)	[c-d]	[VDM]	
			min	max			(euro)	(€/mqL)
interrato	1.046	AUTORIMESSA	630	750	750	0,90	706.455,00	675

Dunque, procedendo secondo la formula (3), si perviene ad una stima del **"valore di mercato" [VDM] dell'intero lotto pari ad euro 706.455,00**, corrispondente, in relazione alla superficie commerciale totale di mqL 1.046 circa, ad un **valore unitario di 675 euro/mqL**.

CONCLUDENDO dai calcoli esposti, risulta

$$[VDM]_{\text{Lotto}} = 706.455 \text{ euro}$$

d) **aggiunte/detraioni**. In merito, per quanto fin qui rilevato, anche con riferimento ai precedenti quesiti, e con specifico riguardo agli adeguamenti di stima espressamente richiesti nel presente quesito, il C.T.U. ritiene di non dover apportare "aggiunte", mentre **ravvede la necessità di adottare le seguenti "detrazioni", espresse in ragione della prevedibile minore appetibilità commerciale**

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).

In conclusione, alla luce di quanto innanzi, **si ritiene di apportare la rettificazione di stima pari al (30%+15%+5%)= 50% del valore di mercato complessivo del compendio, ossia pari a -353.227 euro** ⁽¹⁰⁾.

A tal punto è possibile finalmente procedere al **calcolo del PPM** (Più Probabile Prezzo di Mercato), sostituendo i valori fin qui calcolati ai corrispondenti simboli in formula (2), ossia sommando algebricamente il [VDM] e le detrazioni innanzi calcolate:

[S-com] (mqL)	utilizzo (prev/attuale)	[PNV] (€/mqL)	[c-d]	[VDM] (euro) (€/mqL)		DETR. (euro)	[PPM] (euro) (€/mqL)	
1.046	AUTORIMESSA	750	0,90	706.455	675	-353.227	353.227	338

Dunque, sostituendo in formula (2) i valori riportati in tabella, si perviene ad una stima globale del **"più probabile prezzo di mercato" [PPM] dell'intero lotto pari ad euro 353.227**, corrispondente, in relazione alla superficie commerciale totale di mqL 1.046 circa, ad un **valore unitario di 338 euro/mqL**.

- e) determinazione del PBV: attingendo alla formula (1), si ottiene il **PBV (arrotondato)**:

LOTTI	VALORE MERCATO [VDM]	PIU' PROB. PREZZO MERCATO [PPM]	% ASTA [%]	PREZZO BASE VENDITE [PBV]
LOTTO UNICO unità immobiliare ubicata al piano interrato di edificio in zona residenziale (Piano Particolareggiato "B/7"), alla via Pleva, da cui prende accesso, tramite area cortilizia condominiale, complessivi mq lordi 1.046 circa, suddivisi in vari ambienti attualmente adibiti abusivamente in parte ad autorimessa, in parte a palestra (risulta ordinanza di demolizione del 2001 per abusi di ampliamento e uso palestra, sanabili).	706.455 EURO	350.000 EURO	1/1	350.000 EURO

CONCLUDENDO, alla luce di quanto esposto e della quota del titolo staggito (intera proprietà 1/1), **si propone di porre a base dell'asta il valore di euro 350.000**.

QUESITO N. 15

"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato".

¹⁰ N.B.: le detrazioni innanzi sommariamente esposte, sono considerate strettamente ai fini della presente stima, ossia per la valutazione del compendio staggito ai fini della determinazione della base d'asta (PBV), ossia con l'unico obiettivo di far confluire nella determinazione del giusto prezzo da proporre a base dell'asta, una misura in moneta di tutti gli oneri effettivi e potenziali, cui potrebbe essere assoggettato l'ipotetico acquirente. In altri termini, la determinazione di tali detrazioni non risponde ad una logica strettamente contabile, ma è da intendersi quale indicazione di eventienze passive individuabili al momento della presente relazione, semplicemente in termini di potenziali e probabili, ma di cui non risulta certezza piena in termini di entità, modalità e tempi. Eventienze passive, si ripete, potenziali e probabili, che pure influenzeranno il valore attribuito dall'asta, rispetto all'ipotetico caso alternativo, in cui queste non sussistessero affatto, neanche sul piano ipotetico.

Come arguibile dai reperti fotografici di cui al par. 2.0, all'interno del compendio pignorato **stazionano beni mobili di entità assolutamente trascurabile.**

QUESITO N. 16

"Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limiti; per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella, ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

Assolto, si vedano allegati A, L.1

QUESITO N. 17

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

Assolto, si veda allegato L.2.

4.0 RISERVE

Sulla scorta delle istanze prodotte all'Ufficio Tecnico comunale (v. allegati X....), lo scrivente C.T.U. si riserva di provvedere alla pronta comunicazione ed eventuale rettifica integrazione della presente, laddove ritenuto necessario.

5.0 SEGNALAZIONI

Si segnala la proposta di locazione provvisoria da parte dell'attuale occupante dell'immobile sig. [REDACTED] di cui al quesito n. 7 del presente elaborato (v. allegato G.6). Si osserva, rispetto alla stima del più probabile canone di locazione di cui al quesito n. 8, che, con riferimento alla superficie di circa 630 mq in uso al detto, si determina una quota parte di canone di locazione pari a circa 820 euro/mese.

Tanto lo scrivente C.T.U. per quanto di competenza, e null'altro segue.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

