

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)



Sezione EE. II.



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n.Reg. 34/2018

G.E. dott. De Luca Gaetano



Perizia dell'esperto ex art.568 c.p.c.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Esperto incaricato



IL CTU arch. Emanuela Spiotta



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: dott. De Luca GaetanoTipo procedimento: Esecuzione immobiliare N° 34/2018Creditore procedente:Debitore:**PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA**

La sottoscritta architetto Emanuela Spiotta, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.e C. della Provincia di Salerno al n.3082 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), con studio in Vallo della Lucania via P.Tipoldi 3/B, in data 25/10/2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto per provvedere alla **stima dell'immobile pignorato** al Sig. [REDACTED] sito nel Comune di Agropoli (SA), e di relazionarlo sulla scorta dei quesiti dal Giudice formulati (ex art.569 c.p.c.) ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c. Il Giudice concedeva alla stessa termine per la trasmissione in copia del proprio elaborato, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza del 24/04/2020, con istanza depositata in cancelleria in data 31/01/2020 si rinvia l'udienza del 24/04/2020 al 12/06/2020; assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato. (*cf. Allegato 10*). Tuttavia preso atto dell'intervenuta entrata in vigore del D.L. 17 marzo 2020 n.18, contenente misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da Covid-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria; rilevato che le linee guida adottate da questo ufficio con decreto presidenziale n.49 del 7/05/2020, dettano le misure operative per le udienze relative alle procedure esecutive immobiliari il G.E. dispone il rinvio al 20.11.2020 l'udienza del 12.06.2020.

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) - TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze siti in Comune di Agropoli (SA), in località Mattine [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE AL N.C.E.U.

Catasto dei Fabbricati (CF) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.IIa	Sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano
-	5	56	3	-	A/3	1	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€426,08	S1-T-1

Catasto Terreni (CT) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)												
N.	Dati Identificativi			Dati di classamento								
2	Foglio	Part.IIa	Sub	Porz.	Qualità classe		Superficie m ²			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		domenicale	agrario
-	5	55	-	-	PASC CESPUG	2		06	00		Euro 0,37 L.720	Euro 0,34 L.660

PREMESSA

1. OPERAZIONI PERITALI

5.11.2019 Istanza accesso agli atti indirizzata al Comune di Agropoli per visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie, sanatorie e condoni relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia; ed istanza CDU, per mezzo pec.;

11.11.2019 Ritiro presso il Comune di Agropoli del Certificato di destinazione Urbanistica e dei titoli autorizzativi;

21.07.2019 Agenzia del Territorio di Salerno-Conservatoria del Registro Servizio di Pubblicità immobiliare per richiedere ed acquisire visure, mappe e planimetrie dell'immobile pignorato.(cfr. Allegato 5).

27.11.2019 Sopralluogo in Agropoli presso i beni in oggetto, alla presenza [REDACTED] nominato, previa comunicazione al debitore del provvedimento di nomina eseguita a mezzo lettera raccomandata A/R n. 15346869833-3 inviata il 12.11.2019 e ricevuta 14.11.2019 (cfr. Allegati 2);



04.03.2020 Prosiegua delle operazioni peritali, secondo accesso, in Agropoli presso i beni in oggetto, alla presenza della [REDACTED]



La sottoscritta esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica. La sottoscritta dichiara che nel redigere il presente elaborato ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile in correlazione al fine estimativo cui il mandato è primariamente finalizzato.



Riguardo la sanabilità di opere abusive lo scrivente precisa che ogni indicazione e costi forniti sono si frutto di specifici approfondimenti condotti e di analisi e confronti con gli addetti dell'ufficio municipale preposto ma ciò va inteso come probabile possibilità di ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi), non come certezza; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita.

Ogni aggiunta oltre a quanto richiesto dal quesito è riportato o perché ritenuto opportuno ai fini di informazione e di stima e/o perché ritenuto saliente; il tutto quindi è eseguito nell'intento di fornire il quadro più completo e preciso dell'immobile a soli fini di stima. Ribadisce pertanto che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.



Quindi le analisi e le conclusioni qui tratte sono correlate alle condizioni rilevate. Non potranno essere imputate allo scrivente eventuali sopravvenienze che esulino dal mandato ricevuto e dalle precisazioni suddette.



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE SUI QUESITI

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - Identificazione del bene

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

▪ **Verifica completezza della documentazione**

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, deposito telematico, è presente la seguente documentazione:

- **Certificazione notarile sostitutiva ultraventennale**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c. redatta dal notaio dott. Giovanni Posio residente in Brescia, dalla data della trascrizione del pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura;
- **Nota di trascrizione** pignoramento immobiliare.
- **Atto di precetto**: 19/01/2018
- **Atto di pignoramento immobiliare**: fino a concorrenza di € 106.833,45

Constatato che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta, il CTU ha ritenuto necessario aggiornare ed acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile esecutato (**cfr. Allegato 6 - visure catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile esecutato (**cfr. Allegato 7- Visure ipotecarie**);
- Estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali – Agropoli fg.5,p.lla 55-56.



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Richiesta presso il Comune di Agropoli (SA) Settore Urbanistico di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. Allegato 9 – richiesta accesso atti*), in data 05/11/2019.

Elenco delle formalità pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

(certificazione notarile sostitutiva ex. Art.567 c.p.c. del notaio dott. Giovanni Posio; visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 28/08/2019 sono risultate le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

a) iscrizione:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto presso la Conservatoria di Salerno 9/07/2012

Reg. Gen. n°26406 - Reg. Part. n° 2220

Importo: Euro 220.000,00

A favore di: ING DIRECT N.V.

Contro: [REDACTED]

Capitale: Euro 110.000,00

Rogante: Coppa Francesco

Data: 29/06/2012

n° Repertorio: 15722/8909

b) trascrizione:

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI**

Trascritto a Salerno il 15/02/2016

Reg. Gen. n° 5803 - Reg. Part. n° 4723

Emesso da: SEGRETARIO COMUNALE CAVA DE' TIRRENI Rep.1 del 25/01/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

c) trascrizione:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 9/05/2018

Reg. Gen. n°18317 - Reg. Part. n°14397

Emesso da: Tribunale di Vallo della Lucania Rep.379 del 03/04/2018

Notificato il: 20/07/2017

A favore di: ING DIRECT N.V.

[REDACTED]

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **Mappe**

Poiché la planimetria catastale non è stata depositata agli atti, il CTU ha provveduto a richiederla all'Agenda del Territorio di Salerno, ritenendola indispensabile per l'esatta individuazione del bene. (cfr. **Allegato 5 - visure catastali**)

- **Storia catastale**

Il fabbricato di cui costituisce porzione il cespite in oggetto è un'abitazione di tipo civile e precisamente una villetta su due piani, sita nel comune di Agropoli alla via Malagenia n. 24 con corte antistante e terreno confinante. La sopradetta unità immobiliare alla p.lla 56 sub.3 del Foglio 5 del Catasto Fabbricati deriva, in forza della variazione toponomastica n.62550.1/2015 del 12.04.2015, dall'unità immobiliare al medesimo mappale 56 sub.3 dello stesso Foglio, derivata, in forza della variazione per ampliamento n.25263.1/2012 del 04/06/2012, dall'unità immobiliare al mappale 56 sub.2 dello stesso Foglio, derivata, in forza della variazione toponomastica n.19814.1/2004 del 21.04.2004, dall'unità immobiliare al medesimo mappale 56 sub.2 dello stesso Foglio, derivata in forza della variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica n.1231.1/2001 del 13.02.2001, dall'unità immobiliare del medesimo mappale 56 sub.2 del medesimo Foglio.

- **Quota Pignoramento**

Il pignoramento risulta sulla quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile come indicato nella nota di trascrizione del 9/05/2018 al numero di repertorio 379.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di pubblicità immobiliare, risulta la seguente provenienza:

- **Titolarità**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

- **Stato di occupazione**

L'Appartamento oggetto di pignoramento, risulta occupato dal [REDACTED] coniuge del debitore esecutato, detentore del bene dietro sentenza di separazione del 7/12/2016 rg n. 276/2016 del Tribunale di Vallo della Lucania.



▪ **Provenienza**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 29/06/2012	[REDACTED] Proprietà 1/1	Rogante	data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Francesco Coppa	29/06/2012	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.part.
	Conservatoria di Salerno	09/07/2012	[REDACTED]	[REDACTED]	

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO

L'originaria predetta unità immobiliare al mappale 56 sub.2 del Foglio 5 del Catasto Fabbricati, nonché il predetto mappale 55 del Foglio 5 del Catasto Terreni erano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA in data 27 ottobre del 1995 n.52718 di rep. a rogito Notaio Pasquale Cammarano trascritto a Salerno il 13.11.1995 ai nri 29896/23874, per averli acquistati da [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Nicola Capuano in data 29/12/1988 rep.27117, trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/01/1989 ai n.ri 3150/2593 per averli acquistati [REDACTED]

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

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

***descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e*



dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

- **Dati catastali**

Comune di Agropoli (SA) codice (Codice A091)

Catasto dei Fabbricati – Dati identificativi:

Foglio 5, p.lla 56, sub.3 z.c.2 categ. A/3 – cl 1 – consistenza 5,5 vani- superficie catastale 111 m² – R.C. Euro 426,08 - piano S1-T;

Catasto dei Terreni– Dati identificativi:

Foglio 5, p.lla 55, qualità classe PASC CESPUG –sup.m² 6 are- reddito domenicale Euro 0,37, reddito agrario 0,34 Euro.

- **Confini**

L'entità catastale su detta è confinante con proprietà [REDACTED]

- **Descrizione generale dell'immobile**

Posizione: L'immobile di cui trattasi è ubicato in località Mattine, sito nel comune di Agropoli alla via Malagenia n. 24.

L'area periferica della città di Agropoli denominata "Mattine", dista circa 4 Km dal parco archeologico di Paestum ed è a circa 7 Km dal centro storico del Comune di Agropoli di cui esso fa parte, vicina all'uscita s.s.18, nei pressi di centri commerciali, bar e ristoranti.

Negli ultimi anni l'area è interessata da notevoli sviluppi edilizio abitativo/commerciale. Inoltre grazie ad un buon servizio di trasporti pubblici urbani ed extraurbani è possibile raggiungere il centro e le spiagge del litorale agropolese.

Epoca di costruzione: l'immobile, che comprende le unità oggetto della valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica edificato in totale assenza di Concessione Edilizia e per lo stesso è stata inoltrata al Comune di Agropoli in data 23/03/1986 istanza per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria .

Caratteristiche architettoniche: **Villetta monofamiliare**, disposta su due livelli; locale d'ingresso al piano seminterrato e appartamento al piano terra comunicanti con scala intera, con annesso locale sottotetto al piano primo non comunicante e corte esclusiva sui due piani. Altro accessorio è un piccolo volume adiacente la villetta che insiste sulla corte del piano sottostrada.

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La villetta ha una superficie utile di 60mq e balcone annesso di 17mq al piano terra e di 40 mq al piano seminterrato; il fabbricato accessorio, esterno e monopiano, posto sul piazzale del piano sottostrada ha una superficie utile lorda di circa 8,5 mq.



La villetta

Posizione: l'immobile è posto su un terreno pendente a circa 60 metri da via Malagenia. Il passaggio è sterrato e di difficile transito. L'accesso avviene da strada privata di proprietà Volpe (servitù attiva di passaggio) da esercitarsi sia a piedi sia con mezzi meccanici su una striscia di terreno larga circa tre metri.

Sul lato strada a Ovest gli accessi carrabili sono due, entrambe in ferro battuto, sui confini laterali del lotto, uno con cancello a porte battenti e l'altro a monte a porta scorrevole. La recinzione inoltre è realizzata, sul lato Sud, da muro di sostegno pari a mt. 2,00 in CLS armato a sostegno del terrapieno, sul lato Ovest in parte con altezza inferiore vi è altro muro di sostegno, con le stesse caratteristiche del precedente, a lato nord troviamo un muro di sostegno con inferriata pari a 1mt.

Caratteristiche architettoniche: Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di abitabilità, grazie ad una recente ristrutturazione. Villetta monofamiliare coperta a doppia falda, con manto in tegole di cotto; distribuita su due piani, collegati internamente da scala lineare, l'unità vede nel seminterrato un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, al piano terra tre camere da letto, due bagni (di cui uno in camera), disimpegnati da un corridoio centrale. Due delle tre camere da letto sono provviste di balcone comunicante che consente l'affaccio sul cortile a Nord. L'appartamento al piano terra, lato Sud, non ha accessi sulla corte esterna. Per accedere alla corte superiore del piano terra, è possibile utilizzare, dalla corte del piano seminterrato, la scala a chiocciola, al momento impraticabile perché sprovvista di pedate e ringhiera.

Caratteristiche strutturali: In origine la struttura portante era in muratura la quale si elevava su di un muro in conglomerato cementizio, con la ristrutturazione ed il consolidamento del fabbricato, del 1995, si è demolita la muratura esistente in prossimità degli spigoli per poi inserire pilastri in c.a. in modo da creare una struttura portante caratterizzata da un telaio di travi e pilastri. La copertura del fabbricato realizzata in parte con orditura in ferro e in legno e in parte con solaio latero cemento è ricoperto con tegole portoghesi.

Finiture interne: pavimenti e battiscopa in ceramica, porte in legno tamburato.



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il servizio igienico in camera matrimoniale ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di tipo standard con doccia, mentre nel bagno comune c'è una vasca in muratura.

Finiture esterne: Facciate intonacate e tinteggiate, manto di copertura in tegole di cotto, serramenti e oscuranti in alluminio in buono stato di conservazione.

Il fabbricato dal punto di vista impiantistico di riscaldamento ha condizionatori nelle camere e stufa a pellet nel soggiorno.

Il fabbricato accessorio (non accatastato ABUSIVO)

Posizione: Il volume giace sulla corte del piano seminterrato, sul lato est dell'ingresso, una delle pareti, quella a Sud, corrisponde al muro di contenimento, che sostiene la corte del piano terra.

Epoca di costruzione (presunta): 2012/2013

Caratteristiche architettoniche: Corpo monopiano seminterrato a pianta rettangolare della superficie commerciale di circa 10 mq. La copertura è costituita da una lamina, con un unico vano finestrato con un' altezza utile di m 2.30.

Caratteristiche strutturali: Struttura in blocchi di laterizio.

L'esterno del fabbricato: La restante area non interessata dai fabbricati è suddivisa in due corti ben distinte perché posizionate su due quote diverse di circa tre metri.

La corte, di circa 176 mq, che definisce lo spazio antistante l'ingresso del piano seminterrato è in parte pavimentata in calcestruzzo per circa 150 mq mentre la restante superficie è lasciata a verde. Tale corte è definita su due lati da una recinzione in ferro e sugli altri due lati da muri di sostegno.

La corte del piano terra, che si affaccia su quella appena descritta, ha una superficie netta di circa 320 mq. Questa corte non avendo accessi diretti dalla villetta può essere fruita solo accedendo dall'esterno ed in particolare dal cancello oppure dalla corte del piano seminterrato attraverso una scala a chiocciola, ad oggi non sicura e non praticabile per mancanza di ringhiera e di pedate. La corte è lasciata a verde fatta eccezione per il marciapiede, largo circa un metro, che costeggia l'immobile.

Il terreno:

Il terreno è un terreno scosceso di circa 800mq completamente recintato ed isolato dalla villetta posizionata a monte;

Il terreno è posto sul lato Nord del compendio oggetto di valutazione ed ha un'estensione di circa 400mq (04are), presenta una forma planimetrica regolare e giacitura in pendio. Il terreno

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



in esame è caratterizzato dall'esistenza di una decina di alberi per la maggior parte olivi. Al terreno si accede dalla strada laterale per mezzo di cancelletto, totalmente indipendente all'immobile. Per maggiore chiarezza si consiglia di visionare gli allegati grafici e la documentazione fotografica. (cfr. Allegati 4/5)

Identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della valutazione risulta così identificato al Catasto Edilizio Urbano: Comune di Agropoli: **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE AL N.C.E.U.**

Catasto dei Fabbricati (CF) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.IIa	Sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano
-	5	56	3	-	A/3	1	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€426,08	S1-T-1

Catasto Terreni (CT) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)												
N.	Dati Identificativi			Dati di classamento								
2	Foglio	Part.IIa	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie m ²			Deduz.	Reddito		
-	5	55	-	-	PASC CESPUG	2	ha	are	ca		domenicale	agrario
								06	00		Euro 0,37 L.720	Euro 0,34 L.660

La determinazione della **superficie commerciale** deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. La tabella dei dati metrici dell'immobile oggetto di stima è stata rilevata secondo norma UNI EN 15733/2011, per definire la superficie convenzionale vendibile (SCV), basata sulla ponderazione delle superfici e con i criteri univoci, condivisi a livello nazionale, del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa che sta alla base delle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"(Abi) e del "Manuale Operativo Stime Immobiliari" (Mosi) dell'Agenzia del Territorio

La superficie viene determinata adottando il criterio denominato "Sistema Italiano di Misurazione" (SIM):



1. dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50;
2. dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Tuttavia i coefficienti di ponderazione previsti dal criterio del Sistema italiano di misurazione (SIM), maggiormente appropriato per misurazioni con finalità commerciali ovvero finalizzate alla stima del valore di mercato, hanno subito delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali. Le principali riguardano:

- il deposito nel seminterrato (abitabile $h_{max} > 2.40$ mt e direttamente comunicante con i vani principali) con un coefficiente correttivo pari al 60% della Superficie interna lorda (SIL);
- l'area scoperta pertinenziale (corte) con un coefficiente correttivo pari al 10% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Dettaglio Consistenza

TABELLA DATI METRICI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA rilevati secondo norma UNI EN 15733/2011, per definire la superficie convenzionale vendibile (SCV), basata sulla ponderazione delle superfici. (SEL- dati rilevati dalla scheda u.i. censita e verificati in fase di sopralluogo-)

Scheda di rilevazione dati metrici del u.i. oggetto di stima						
Destinazione	Superficie Netta m ²	Superficie lorda	Coeff. correttivo	Superficie convenzionale	altezza	piano
Cucina/soggiorno*	34,87	41,00	0,60	24,60	2,70	Piano seminterrato
bagno	3,00	5,00	0,60	3	2,70	Piano seminterrato
Camera matrimoniale	11,70	78,25	1	78,25	2,70	Piano Terra
Cabina armadio	5,10		1		2,70	Piano Terra
Bagno 01	7,40		1		2,70	Piano Terra
Camera 1	10,20		1		2,70	Piano Terra
Camera 2	14,90		1		2,70	Piano Terra
disimpegno	6,00		1		2,70	Piano Terra
Bagno 02	5,10		1		2,70	Piano Terra
balcone	17,00		17,00		0,30	5,10
Superficie convenzionale				111,00 mq		

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) - TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	coefficiente	Superf. convenz.	altezza
Abitazione	60,40 mq	78,25 mq	1,00	78,25 mq	2,70m
Balcone PT	17 mq	17 mq	0,30	5,10mq	-
Cantina S1*	37,87 mq	46,00 mq	0,60	27,60 mq	2,70m
corte PT	322,75mq	322,75mq	0,10	32,30 mq	-
corte S1	138,30mq	138,30mq	0,10	13,80 mq	-
giardino S1**	36,20 mq	36,20 mq	0,10	3,60 mq	-
Superficie convenzionale complessiva				160,65 mq	-

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: • locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

**giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

I dati identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono ai dati del riquadro sez.B immobili dell'atto di pignoramento e tali dati identificano univocamente il bene pignorato.

Dati atto di pignoramento

Risulta trascritto pignoramento immobiliare in data 08/05/2018 presso la Conservatoria RR.II. di Salerno al Reg. gen. 18317 e Reg. part. 14397, ed in favore di ING BANK N.V., creditrice precedente e nei confronti XXXXXXXXXX

Verifica corrispondenza tra i dati catastali e quanto riscontrato de visu

La sottoscritta, il giorno 23 novembre 2019, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ha richiesto visura del compendio immobiliare oggetto della presente procedura e relativa planimetria.



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Da tale visura risulta che:

- La planimetria del bene è in atti;
- Dalla planimetria del bene l'intestatario corrisponde all'attuale proprietario.

In seguito al sopralluogo effettuato e da un'accurata indagine visiva dei luoghi in oggetto risulta che:

- I **dati identificativi** degli immobili in oggetto rispetto alla situazione di fatto accatastano regolarmente l'immobile fatta eccezione per l'area scoperta della corte antistante l'ingresso del piano seminterrato e il vano accessorio ricadente su di esso.
- L'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione;
- La planimetria depositata al catasto non rappresenta la situazione riscontrata de visu.

I dati catastali del bene e la planimetria corrispondono in parte a quanto riscontrato de visu.

In particolare la planimetria **non include** l'area scoperta della corte antistante l'ingresso del piano seminterrato e il vano accessorio ricadente su di esso.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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

L'accatastamento non include la corte antistante l'ingresso del piano seminterrato.

Inoltre, in seguito ai rilievi effettuati, sui luoghi oggetto di causa, risulta una diversa distribuzione dei vani del piano terra rispetto alla planimetria catastale del 04/06/2012.

Per ciò che riguarda il terreno Fg5, p.lla 55 si è rilevato un ridimensionamento rispetto alle dimensioni riportate in visura. Precisamente si è passati da 6 are a 4 are. La superficie mancante è l'attuale corte del piano seminterrato antistante l'unico accesso al fabbricato.

Si rimanda ad altro incarico del Giudice dopo aver ristabilito le condizioni di sanabilità.



QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Agropoli (SA), distinta al foglio 5, part.IIa 56 sub.3 e p.IIa 55 in località “Mattine”. Tale aree ricadono:

- in zona'. "E agricola", per tale zona restano fissati i limiti di edificabilità di cui all'art. 9 del D.P.R. n.380/01 ai sensi dell'art.44 comma 4 bis della legge Regionale n.1612004 - Ricade fuori il perimetro del centro abitato;
- Nel Piano Urbanistico Comunale adottato, ricade/ono in zona: “B/4”.

Nella zona B4 sono ammessi - nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Miglioramento energetico.

Le particelle ricadono in zona Agricola E/1 sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- | | |
|---|------------|
| • Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | 0,03 mc/mq |
| • Distanza minima dai confini | 7,50m |
| • Distanza minima dagli edifici | 15,00m |
| • All'interno del lotto di proprietà | 10,00m |

Gli edifici destinati alla residenza non possono avere altezza superiore a 7,0 mt;
 superficie minima del lotto per la residenza mq 6.000

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità”

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



REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;

RICERCA ATTI

Per accertare la regolarità dei manufatti formanti il complesso dei beni in oggetto il sottoscritto CTU ha rivolto formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli (SA)

In particolare si sono richiesti:

- ✓ Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente presente agli atti (condoni etc.) relativamente agli immobili iscritti al Catasto fabbricati: foglio 14, part.IIIa 370;

L'istanza, con la diretta assistenza del Responsabile dell'area ufficio tecnico ha prodotto la seguente documentazione:

1. **Concessione Edilizia in Sanatoria** del 19.12.1995 protocollo n° 4858/683;
2. **Concessione Edilizia** n.2317 del 19.09.1996;
3. **S.C.I.A.** Prot. n.034103 del 11/12/2012 - Rif. Prat. Edilizia n. 2317/1996;

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

1. Concessione Edilizia in Sanatoria del 19.12.1995 protocollo n° 4858/683;

Progetto in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e sue integrazioni e modifiche, di un fabbricato destinato a civile abitazione, sito in agro al comune di Agropoli in località le Mattine ed edificato in catasto al Foglio n.5 p.IIIa n.29. Il fabbricato è stato **realizzato ex novo** sul lotto di terra di cui all'oggetto. Gli abusi sanati di cui alla presente istanza si possono così distinguere e classificare:

Piano	Unità destinazione	Sup. complessiva
T	Civile abitazione	61,40 mq

2. Concessione Edilizia n.2317 del 19.09.1996;

La presente concessione prevede: la ristrutturazione e la realizzazione di un locale interrato al fabbricato rurale sanato con Concessione Edil. n° 4858/683 del 19.12.1995.

L'intervento in progetto riguarda la ristrutturazione e il consolidamento del fabbricato:

- demolito e ricostruito il solaio di copertura dell'abitazione.

L'intervento riguarda anche la realizzazione:

- di un locale interrato, questo locale **adibito esclusivamente a deposito**, sarà interrato per tre lati, collegato al piano terra con l'ausilio di una scala a chiocciola;



- la sistemazione della corte annessa al fabbricato, il piazzale sarà pavimentato con blocchi di cemento o pietra naturale;
- realizzazione di muro di sostegno in C.L.S. armato a sostegno del terrapieno;
- sul lato Est, cancello in ferro per permettere l'entrata alle automobili

3. **S.C.I.A. Prot. n.034103 del 11/12/2012 - Rif. Prat. Edilizia n. 2317/1996;**

L'intervento riguarda lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Gli interventi di progetto previsti consistono:

- Sostituzione delle tegole;
- Realizzazione di un massetto di cemento con rete elettrosaldata di spessore 10cm;
- Installazione di scala esterna in ferro per collegare il lotto di terreno posto a livelli sfalsati.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate difformità nella realizzazione del fabbricato che riguardano anche aumento di volume:

1. **DIFFORMITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**, con demolizione e realizzazione di alcuni tramezzi, le principali variazioni risultano al:

piano terra dove:

- la scala a chiocciola è stata sostituita da una scala lineare;
- la parete dove era inserito l'ingresso principale, per accedere all'abitazione del piano terra, è stato abbattuto e la parete ricostruita con giacitura diversa. La ricostruzione ha aumentato il volume interno e murato l'unico ingresso che immetteva direttamente all'interno dell'immobile dalla corte superiore.

2. **DIFFORMITÀ NELLE APERTURE**

- chiusura della porta d'ingresso all'abitazione del piano terra, lato sud, difforme alle concessioni in atto.

3. **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

- al piano seminterrato il deposito è stato convertito in abitazione.

4. **REALIZZAZIONE di vano accessorio esterno**

- Il vano accessorio esterno, che giace sulla corte del piano seminterrato, è stato costruito senza rilascio di titoli abilitativi, successivamente all'atto di compravendita per Notaio

Francesco Coppa, in data 29/06/2012, n. rep. 15721, trascritto in data 09/07/2012, Reg.gen.n.26405 Reg.part. n. 22099.



L'ABUSO

- **non esistono condizioni di sanabilità**, per:
 1. il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione (nel piano seminterrato) di circa 40mq, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente all'epoca e con quella attuale.
 2. il volume del vano accessorio esterno.L'attuale proprietario dell'immobile NON può ottenere il permesso in sanatoria poiché l'intervento **non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente** sia al momento della realizzazione dello stesso. Nel caso in specie, lo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso risulta essere il PRG dove l'immobile ricade in zona "E - agricola" e che prevede gli indici di fabbricabilità sopra descritti, pertanto la realizzazione di nuovi volumi o la sanatoria di volumi già realizzati non è possibile, quindi la disciplina di cui all'art.36 del D.P.R.380/01 non è applicabile;
- **esistono condizioni di parziale sanabilità** - ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001 (ex art.12 L.47/85) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria per opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire quando la demolizione delle stesse non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al permesso rilasciato- per la diversa distribuzione dei vani, nell'abitazione del piano terra, rispetto alla planimetria catastale ed alle concessioni sopra menzionate;

Conclusioni

Fatta salva l'emersione di pratiche concessorie al momento ignote si presume che le opere testé riportate siano state realizzate in assenza di titolo; pertanto le stesse andranno regolarizzate (sanate) sempreché l'Ente locale ne ammetta la trasformazione attraverso lo strumento urbanistico (art.36 c. 3bis LR 19/09), che siano ammesse dal PAI (piano per l'assetto idrogeologico) e, chiaramente, che vi sia interesse in tal senso; in difetto di ciò le stesse andranno rimosse.

A fini di stima si ipotizzano le seguenti evoluzioni e costi:

-Per il **fabbricato accessorio**: senza titolo abilitativo, se ne prevede la rimozione.

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) - TEL. 0974 2132
e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si stimano i seguenti costi:

Rimozione € 2.000,00

-per la **villetta rurale**: ripristino del deposito al piano seminterrato mentre per le opere realizzate in seguito alla ristrutturazione sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, redigendo variazione D.O..C.F.A. da presentare presso l'Agenda delle Entrate di Salerno.

Si stimano i seguenti costi:

spese tecniche € 2.500,00

sanzioni e annessi € 1.500,00

CONFORMITÀ CATASTALE (L.30 luglio 2010, n.122)

Catasto fabbricati

La realtà immobiliare risulta conformemente accatastata, eccetto:

Nella villetta, si sono ampliati i numeri dei vani con demolizione e ricostruzioni di alcuni tramezzi, inoltre la parete dove era presente l'ingresso all'abitazione, (presumibilmente abbattuta e ricostruita) è stata murata; l'allegato (All.4) mostra la sovrapposizione tra il rilievo metrico effettuato dal CTU e la planimetria catastale.

- La corte cementata del piano seminterrato non è accatastata né indicata in mappa.

Catasto terreni

Riguardo il terreno di pertinenza del fabbricato si rilevano differenze tra la superficie riportata negli atti di compravendita e quella calcolabile graficamente sulla mappa.

- Il terreno presente in mappa al fg.5 p.la 56 è stato ridotto di 2 are circa.

La scrivente dal sopralluogo ha effettuato alcune misurazioni sommarie dalle quali risulta che la superficie di pertinenza scoperta pare attestarsi attorno ai 400mq; ma una definizione dei confini potrà scaturire solo a seguito di specifica e mirata attività peritale che esula dal presente mandato.

Si precisa che, il bene ha diritto di una servitù di passaggio da esercitarsi sia a piedi che con mezzi meccanici su una striscia di terreno larga metri tre, [REDACTED] così come precisato nell'atto del 18/09/1975, reg.to ad Agropoli 01/10/1975 al n.1196, trascritto a Salerno il 09/10/1975 ai nn. 19686/16929, al quale si fa espresso riferimento.



Conclusioni

Il costo lordo (spese tecniche, diritti, imposte, ecc) conseguente ad un aggiornamento volto a rendere l'accatastamento conforme alla realtà dei luoghi, tenuto conto anche di quanto ipotizzato al capitolo precedente si stima in € 1.500

QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”

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

Viste le caratteristiche legali e tecniche:

- Due particelle catastali;
- Conformazione degli immobili tali da renderli comodamente divisibili.

Il bene è vendibile in più lotti.

Così costituiti:

LOTTO 1 (Villetta con corti annesse, piano terra e piano seminterrato identificato al catasto al Foglio 5, p.IIa 56 sub.3);

LOTTO 2 (Terreno, identificato al catasto Terreni al Foglio 5, p.IIa 55);

I confini dei lotti coincidono con quelli del compendio immobiliare e pertanto si rinvia al paragrafo relativo ai dati identificativi dell'immobile per la loro individuazione.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

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

L'immobile è pignorato per la quota del 100% della proprietà.



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO NOVE

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

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto al Fg.5, particella 56 sub.3, risulta occupato [REDACTED]

prima casa.

Il terreno oggetto di pignoramento, distinto in catasto al Fg.5, particella 55 risulta libero da persone e cose.

QUESITO DIECI – “Stato del bene”

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

[REDACTED] sentenza di separazione del 7/12/2016 rg n. 276/2016 del Tribunale di Vallo della Lucania.

QUESITO UNDICI

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

I vincoli risultanti sono quelli di cui alla risposta al quesito 5.

QUESITO DODICI – “Determinazione del valore”

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo,

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

12.1 Criteri di stima adottati

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art.568. ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito con modificazioni, nella L.132/2015. Nel dettaglio si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore al metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione e allo stato di possesso.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base ad informazioni assunte in loco circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili a quelli oggetto di stima, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima, analizzati anche valori nei borsini immobiliari, siti internet specializzati ed altre banche dati, nonché sulla base di ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari, tenuto debitamente conto degli aspetti che la crisi economica riversa sul settore immobiliare. Sono state inoltre prese in considerazione le quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della provincia di Salerno.

TABELLA n. 1

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio prov.: Salerno
Comune: Casal Velino - **fascia/zona:** Suburbana/FRAZIONE ACQUAVELLA - STARZA – FICOCELLE

Destinazione: residenziale



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2° SEMESTRE 2019

DESTINAZIONE/TIPOLOGIA	VALORE MERCATO €/mq	VALORI LOCAZIONE €/mq
Abitazioni civili	1200/1650	3,7/5,4

La scrivente ha ritenuto procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

LOTTO 1

- **fabbricato** sito in Agropoli alla località Mattine, in via Melagenia [REDACTED], Foglio 5 Particella 56 sub.3 – piano S1-T, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita catastale € 426,08

LOTTO 2

- **Terreno** sito in Agropoli alla località Mattine, in via Melagenia S.n.c. , Fg. 5 Part. 55, qualità pasc.cespug.

12.2 LOTTO 1

- **villetta** - Foglio 5, Particella 56, sub.3 Piano seminterrato e Piano terra.

Catasto dei Fabbricati (CF) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.IIa	Sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano
-	5	56	3	-	A/3	1	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€426,08	S1-T-1

si ritiene di associare al bene in questione il valore unitario di € 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valutazione:

Pertanto avremo:

	Al mq €.	Valore commerciale
Sup.commerciale mq	160,65 mq	1.400,00€.
		224.910,00



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tale valore è riferito a prezzi medi generali rilevati sulla piazza; pertanto lo stesso va debitamente adeguato al caso specifico, tenendo conto di quanto sopra via via menzionato.

Valori di mercato sulla base degli indici mercantili locali	€	224.910,00
Rapporto Valore mercato/Superficie = €*mq	€/mq	1.400,00
<u>Adeguamenti specifici per il caso in esame:</u>		
Per assenza garanzia per vizi	-10%	22.491,00
Per stato d'uso e manutenzione (esterna - servitù di passaggio)	-4%	8.996,40
Per oneri di regolarizzazione urbanistica Fabb. annesso (demolizione e smaltimento rifiuti)		2.000,00
Per oneri di regolarizzazione urbanistica Villino (disposizioni spazi interni), per oneri di regolarizzazione urbanistica (comuni)		4.000,00
Per oneri di regolarizzazione catastale (comuni)		1.500,00

Valore di mercato al netto di oneri di regolarizzazione e gravami		208.413,60
Valore di mercato (arrotondato)		208.000,00
Rapporto Valore mercato/Superficie = €*mq		1.300,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1			
EDIFICIO/GIARDINO	CONSISTENZA m ²	VALORE €/m ²	VALORE COMPLESSIVO €
Villetta	160,65	1.295,00	208.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



12.3 LOTTO2

- **terreno** - Foglio 5, Particella 55



Catasto Terreni (CT) – Foglio 5 – Comune di Agropoli (Codice A091)												
N.	Dati Identificativi			Dati di classamento								
2	Foglio	Part.Illa	Sub	Porz.	Qualità classe		Superficie m ²			Deduz.	Reddito	
-	5	55	-	-	PASC CESPUG	2	ha	are	ca		domenicale	agrario
								06	00		Euro 0,37 L.720	Euro 0,34 L.660

Il valore commerciale unitario della superficie del terreno in pendio (risulta dalla media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del terreno rispetto al valore medio di mercato della zona e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale).

Tali coefficienti sono classificabili come di seguito specificato nella seguente tabella:

Coefficienti Ka		Intervallo standard			% attribuita
Ka	terreno	da	a		
Ka ₁	dimensionale	8%	10%	sotto la media dello standard della zona	8%
Ka ₂	esposizione	8%	10%	Prevalentemente a nord	8%
Ka ₃	fertilità	9%	10%	Presenza di massi	9%
Ka ₄	forma	9%	10%	regolare	10%
Ka ₅	giacitura	8%	10%	In pendio	8%
Ka ₆	ubicazione	9%	10%	Versante nord collinare	9%
Ka ₇	accessibilità	9%	10%	indipendente	10%

Coefficienti	Σ sommatoria	valore
Coefficienti relativi al terreno	$K_A = \Sigma_n = A_{1...7}$	8,86%



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail: arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valutazione:

Pertanto avremo:



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2					
EDIFICIO/ GIARDINO	CONSIST. m ²	COEFF.	CONSIST. m ²	VALORE €/m ²	VALORE COMPLESSIVO €
Terreno	400	8,86	354,40	7,00	2.480,00



CONCLUSIONI

Con questo il CTU, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento dell'25/10/2019 e inviato la bozza alle parti, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione. La perizia comprende n° 27 pagine più gli allegati.

Vallo della Lucania, li 2 giugno 2020



Il Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Emanuela Spiotta



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:



Allegato 1 *Copia verbale incarico di stima e quesiti;*

Allegato 2 *Verbali di accesso: Verbali di Sopralluogo;*

Allegato 3 *Rilievi: Rilievo metrico in scala 1:100*

✓ *Stato di fatto: LOTTO 1 - LOTTO2*

✓ *Demolizione e ricostruzione LOTTO 1*

✓ *Sovrapposizione stato di fatto e mappa catastale LOTTO1 – LOTTO2*

Allegato 4 *Documentazione fotografica*

Documentazione catastale:

Allegato 5 *visure catastali:*

✓ *Visura per soggetto;*

✓ *Visura catastale per immobile;*

✓ *Mappa catastale _scala 1:200;*

✓ *Planimetria catastale _scala 1:200;*

Allegato 6 *Visure Ipotecarie:*

✓ *Ispezione ipotecaria trascrizioni ed iscrizioni.*

Allegato 7 *Istanza accesso atti del 12-11-2019 a settore urbanistico Comune di Agropoli (SA)*

✓ *Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 4858/682 del 19/12/1995;*

✓ *SCIA prot.n.034103 dell'11/12/2012*

✓ *Certificato di Destinazione Urbanistica*

Allegato 8 *Copia Atto di compravendita*

✓ *Repert. n. 52718 racc.n.20857*

✓ *Repert. n. 15721 racc.n.8908*

Allegato 9 *Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;*

Inserzioni di Agenzie immobiliari sul WEB

Allegato 10 *Invio alle parti di bozza della relazione tecnica*



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 34/2018

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n°2 lotti così costituiti:

LOTTO I

- **Fabbricato** ubicato alla località Mattine, Comune di Agropoli (SA), alla via Malagenia n.24, disposto su due livelli, composto da un locale adibito a cantina ubicato al piano seminterrato con annessa corte di circa mq 200, tre vani ed accessori al piano terra con annessa corte di circa mq 300. L'accesso avviene da strada privata di proprietà [redacted] (attiva di passaggio).

Confinante con proprietà [redacted] per più lati.

Identificato al Catasto Fabbricati

Foglio 5, Particella 56, sub.3 – piano S1-T, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, R.C. € 426,08

Valore finale di stima: **€ 208.000,00 (duecentottomila,00 euro)**



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO II

- **Terreno** ubicato alla località Mattine, Comune di Agropoli (SA), alla via Malagenia



Il terreno scosceso è di circa 800mq completamente recintato con un'estensione di circa 400mq (4are), presenta una forma planimetrica regolare e giacitura in pendio. Il terreno in esame è caratterizzato dall'esistenza di una decina di alberi per la maggior parte olivi. Al terreno si accede dalla strada privata di proprietà Volpe (servitù attiva di passaggio) .

Confinante con proprietà Volpe e/o aventi causa per più lati.

Identificato al Catasto Terreni

Foglio 5, p.lla 55, qualità classe PASC CESPUG –sup.m² 6 are- reddito domenicale Euro 0,37, reddito agrario 0,34 Euro.

Valore finale di stima: **€ 2.480,00 (duemilaquattrocentoottanta,00 euro)**



R.G.E. 34/2018 _RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU arch. Emanuela Spiotta via P.Tipoldi,3 - 84078 Vallo della Lucania (SA) – TEL. 0974 2132

e-mail:arch.emanuelaspiotta@gmail.com PEC: emanuela.spiotta@architettisalernopec.it P.IVA: 05213080657

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

