TRIBUNALE DI LAGONEGRO
(ex Tribunale di Sala Consilina)

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Aniello Maria De Piano

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/1986 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.

Arch. Antonio Rossi

Autore: CTU Arch. Antonio Rossi Via Circonvallazione,41 03011 ALATRI (FR)
Tel./ Fax. 0775.440134 Cell. 347.0814771 e-mail: architettandem@libero.it

INTRODUZIONE

Con PEC del 07 ottobre 2021 del Tribunale di Lagonegro (PZ), Ufficio Esecuzioni Immobiliari, veniva trasmesso il Decreto di Fissazione di Udienza, ex art. 569 Cod. Proc. Civ., per il giorno 01.03.2022, correlato al procedimento n. 26/1986 del R.G.E., con il quale si nominava, ex art. 568 Cod. Proc. Civ., e si convocava lo scrivente Arch. Antonio Rossi in qualità di "esperto estimatore" per la rinnovazione della stima del compendio pignorato, disponendo, tra l'altro, la comparizione in Cancelleria per il conferimento dell'incarico fuori udienza ed il consequenziale giuramento.

In data 14 ottobre 2021, pertanto, si procedeva alle formalità del caso con accettazione e giuramento dell'incarico professionale, disponendo di provvedere a quanto segue (vengono riportati sinteticamente i contenuti dell'incarico):

1. **Identificare precisamente i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**
2. **Procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
3. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
4. **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**.
5. **Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
6. **Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**.
7. **Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**.
8. **Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
9. **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**.
10. **Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
11. **Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

12. **Procedere alla valutazione dei beni.**

13. **Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**.

14. **Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Premesso che con provvedimento del G.E. del 18.01.2022 veniva concessa proroga di ulteriori giorni 120 allo scrivente CTU per il deposito dell'elaborato peritale, accogliendo l'istanza precedentemente depositata in virtù della complessa mole dei documenti da esaminare ancora, il disordine amministrativo in cui le scritture sono conservate, l'impossibilità di procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e conseguentemente di rispettare gli originari termini di 90 giorni assegnati, con contestuale estensione di mandato, più ampio rispetto alla rinnovazione della stima del compendio pignorato inizialmente ricevuto, dovendo il sottoscritto ricostruire *ex novo* e completamente l'elaborato peritale esistente. (

Il sottoscritto, oltre ad aver scaricato gli atti ufficiali presenti sul Pst del Ministero della Giustizia, il giorno 10 gennaio 2022 si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro per acquisire copie e completare il fascicolo della procedura esecutiva di che trattasi, ma non è stato possibile recuperare gli allegati del'ultimo elaborato peritale del 2013 di cui si richiedeva la rinnovazione, a firma del precedente ctu Geom. Filomena Gentile, richiamati in perizia dalla lettera "A" alla lettera "G" , oltre un CD room contenente quanto richiesto nell'incarico.

1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In seguito all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha comunicato al debitore esecutato ed al creditore procedente la data in cui avrebbe eseguito il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali,

fissando per il giorno **12/11/2021 alle ore 10:30** un primo accesso sui beni staggiti.

Alla data prefissata sul luogo ove insistono i beni oggetto di esecuzione, erano presenti il debitore Esecutato lo scrivente, [redacted](riferimento verbale di sopralluogo n. 1).
Ulteriormente, in data **11 gennaio 2022 alle ore 11:00**, è stato effettuato un altro accesso per verificare lo stato dei luoghi e dare corso e completare i rilievi metrici.
(il tutto come riportato in atti con n. 2 verbali di sopralluogo e relativa documentazione fotografica)

Richiesta di proroga al G.E. , in data **18.01.2022 ,** concessa in pari data, per il deposito della perizia.

2. DISAMINA DEI QUESITI

2.1 Identificare precisamente i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

(Risposta quesito 1)

Con atto di pignoramento immobiliare del **5 luglio 1986**, **Trascritto a Salerno il 01.08.1986 al Reg. Gen. 18511 e Reg. Part. 15220**, a favore di [redacted] con sede legale in Cosenza, **veniva inizialmente** sottoposto a **pignoramento immobiliare** *"suolo con entrostante fabbricato ad uso civile abitazione , da cielo a terra, sito in Comune di Vibonati, località Muraglione, con accesso da strada comunale "Strettoia" che si innesta alla Provinciale Villammare-Vibonati, confinante con strada Provinciale Villammare-Vibonati , con strada vicinale Strettoia, con proprietà Vecchio Biagio , con proprietà Vito Anna e Grosso Teresa . In catasto Foglio 10 Particelle 113 e 114 "* e **successivamente ridotto** dal G.E. del Tribunale di Sala Consilina in data 30.06.1987 , escludendo dal pignoramento l'intero piano seminterrato e l'intero piano primo.

Di detta restrizione si ordinava annotazione all'originario pignoramento, così come Trascritto a Salerno **il 28.09.1987 al Reg. Gen. 26130 e Reg. Part. 2533 .**

Ad oggi risultano pignorate le unità immobiliari come appresso meglio identificate **:** abitazioni riportate in Catasto Fabbricati nel Comune di Vibonati (SA) censite al **Foglio 10 Particella 113 Subalterno 11 e al Foglio 10 Particella 113 Subalterno 12**, entrambe **di piena proprietà, in regime di separazione dei beni , del sig.** [redacted]

Si precisa una "difformità formale" dei dati di identificazione catastale attuale rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento originario, diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (si indicava anche la particella 114 attualmente fusa con la particella 113).

2.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà (Risposta quesito 2)

Le particelle originarie di terreni sui quali è stato realizzato il fabbricato, in cui sono presenti le n. 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento, si trovavano nel Comune di Vibonati al Foglio 10 Particella 113 (al tempo di are 6,43) e al Foglio 10 Particella 114 (al tempo di are 31,67) ed erano di proprietà , fino al 30 agosto 1966, dei [redacted]

Con atto di divisione per Notaio Pugliese La Corte Raffaele in data 30/08/1966 (trascrizione 22793/19900 del 29/09/1966) ai [redacted] Teresa furono assegnati le particelle di terreno oggetto di trattazione.

Successivamente , con ulteriore atto di divisione di beni in comune tr[redacted]mpre per Notaio Pugliese La Corte Raffaele in data 31/08/1969, trascritto al n. 27137/22860 in data 29/10/196, 9 al sig.[redacted]ssegnati anche i terreni in Vibonati, al tempo distinti in catasto al foglio 10 particella 113 e 114.

Infin[redacted]**arile di compravendita** per Notaio Pugliese La Corte Raffaele in data 26/05/1978, trascritto al n. 14537/12781 in data 22/06/1978 [redacted], gli immobili di sua proprietà di cui al foglio 10 particella 113 e 114 congiuntamente a licenza edilizia a costruire iniziale rilasciata dal Comune di Vibonati in data 24/05/1977 protocollo n. 1505 (mai volturata, ma oggetto di Variante con licenza edilizia-anno1978-).

2.3 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto *(Risposta quesito 3)*

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato più ampio ubicato nelle immediate vicinanze del Centro Storico della Città di Vibonati, con ingresso esclusivo da via Roma, lungo la strada di collegamento tra il centro abitato e la marina di Villammare.

L'edificio ricade, nella perimetrazione del PRG vigente e secondo le relative NTA, come Zona Territoriale Omogenea di tipo E (agricola) .

L'UNITÀ IMMOBILIARE 1 (Foglio 10 Particella 113 Subalterno 11) è accessibile attraverso una scala, comune anche al sub 12, presente nel B.C.N.C. sub 9 ed a cui si accede attraversando la corte esterna (B.C.N.C. subalterno 2) a partire da via Roma n. 3 con cancello pedonale , così composta (anche con riferimento alle ultime planimetrie catastali):

- al piano secondo da un atrio -comune anche al sub 12- e dal quale si accede a una scala esclusiva di collegamento per il piano terzo; da n. 2 locali sgombero in sequenza e accessibili (secondo planimetria) solo dal terrazzo scoperto - in realtà si tratta di vani destinati a zona pranzo e cucina e comunicanti e accessibili internamente dal sub 12;
- al piano terzo mansardato da un ampio disimpegno, da una camera da letto matrimoniale con zona guardaroba e bagno padronale accessibili internamente; n. 2 ripostigli e zona lavanderia con relativo corridoio di distribuzione; una camera da letto con bagno e guardaroba interni; altre n. 2 camere da letto con disimpegno e bagno esclusivo diretto.
- sempre al piano terzo sono altresì presenti un lungo balcone sul lato sud e un terrazzo sul lato nord, rispettivamente per gli affacci con uscite dalle camere da letto.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 2,90/3,00 m circa al piano secondo, mentre al piano terzo è variabile (da un minimo di 1,55 m , passando per 2,90 m e fino a un massimo di 3,85 m) dovuta alle diverse inclinazioni delle falde di copertura .

La superficie netta interna al piano secondo è di m² 57,35 (ingresso-cucina-sala pranzo) a cui vanno aggiunti m² 70,25 di terrazzo scoperto; al piano terzo la superficie netta interna è di m² 223,40 a cui vanno aggiunti m² 22,60 di terrazzo scoperto e m² 19,10 .

L'UNITÀ IMMOBILIARE 2 (Foglio 10 Particella 113 Subalterno 12) è accessibile attraverso una scala, comune anche al sub 11, presente nel B.C.N.C. sub 9 ed a cui si accede attraversando la corte esterna (B.C.N.C. subalterno 2) a partire da via Roma n. 3 con cancello pedonale , così composta (anche con riferimento alle ultime planimetrie catastali):

- da un atrio -comune anche al sub 11- e dal quale si accede a destra alla zona soggiorno (cucina secondo la planimetria catastale) ed a un bagno-giorno ; a sinistra invece un lungo disimpegno distributivo per accedere a una camera da letto matrimoniale, una cucina-soggiorno e un bagno. una scala esclusiva di collegamento per il piano terzo; si precise che il soggiorno è comunicante con una parte dell'unità immobiliare sub 11 (zona pranzo al piano secondo) .
- sono inoltre presenti un terrazzo coperto sul lato nord e un lungo balcone, rispettivamente per gli affacci con uscite dal soggiorno, dalla camera da letto e dalla cucina-soggiorno.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 2,90 m circa. La superficie netta interna è di m² 135,25 ed a cui vanno aggiunti m² 22,95 di terrazzo scoperto e m² 22 di balcone .

In generale, per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari, la struttura portante verticale è in cemento armato con tamponatura laterizia, mentre i solai sono laterocementizi.

Le tamponature perimetrali hanno uno spessore di cm 30 circa, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati e intonaco con finitura a pittura .

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, entrambe le u.i. sono provviste di impianto idrico ed elettrico, sono dotate di impianto di riscaldamento e termosifoni in alluminio, inoltre è presente un camino a legna nel soggiorno al piano secondo.

Gli infissi esterni sono parte in legno del tipo tradizionale e parte in alluminio ; il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono sia in ceramica che in parquet ed i rivestimenti sono sia in ceramica.

Lo stato manutentivo complessivamente è buono, con buona abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

Si precisa che le due unità immobiliari attualmente sono comunicanti (come sopra precisato) e vengono abitualmente utilizzate come fosse una sola unità immobiliare, anche in considerazione del fatto che si sviluppano su due livelli di piano distinti (zona giorno e zona notte prevelentemente).

La superficie commerciale complessiva nei due livelli, pertanto, è pari a:

-Superficie lorda residenziale al piano secondo **227 mq**

-Superficie scoperte calpestabili al piano secondo (terrazzo+balcone+terrazzo) mq 115,20 x 0,60 (%) = **69,12 mq**

-Superficie lorda residenziale al piano terzo **266,75 mq**

-Superficie scoperte calpestabili al piano terzo (terrazzo+terrazzo) mq 41,70 x 0,60 (%) = **25,02 mq**

Non risultano redatti Attestati di Prestazione Energetica (**APE**) attribuibili alle unità immobiliari di che trattasi.

2.4 Identificazione catastale dell'immobile *(Risposta quesito 4)*

L'UNITÀ IMMOBILIARE 1 attualmente è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati al Foglio **10** particella **113** sub **11**, cat. **A/2**, classe **6**, consistenza **17 vani** , superficie catastale **287 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **1316,97** , confinante, per la porzione al piano secondo con il subalterno 12 (stessa Ditta intestataria) e scala comune di accesso presente nel B.C.N.C. sub 9 , e per i restanti lati affaccia su corte comune al pian terreno ; la porzione al piano terzo non ha confini, ma affaccia per quattro lati su corte comune al piano terreno.

Si evidenziano le seguenti difformità catastali:

1) nella visura storica viene riportato solo il piano secondo (mancano tutto il piano terzo e piano primo dell'area comune), stando invece a quanto si evince, a ritroso, dall'ultima planimetria catastale in atti del 28/12/2001;

2) lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo, così come riportato in apposito elaborato grafico, e la planimetria catastale presente in Catasto (ultima del 28/12/2001) esistono difformità riassumibili come segue: lieve ma diversa distribuzione interna a seguito di sovrapposizione della planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi. Ne consegue pertanto che l'attuale consistenza non corrisponde a quella in cui andrebbe variata oggi catastalmente con la nuova planimetria. Si rende pertanto necessaria una Variazione Catastale.

L'UNITÀ IMMOBILIARE 2 attualmente è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati al Foglio **10** particella **113** sub **12**, cat. **A/2**, classe **7**, consistenza **8 vani** , superficie catastale **192 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **743,70** confinante con il subalterno 11 (stessa Ditta intestataria) e scala comune di accesso presente nel B.C.N.C. sub 9 , mentre per i restanti lati affaccia su corte comune al pian terreno

Si evidenziano le seguenti difformità catastali:

1) nella visura storica viene riportato solo il piano secondo (manca il piano primo dell'area comune);

2) lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo, così come riportato in apposito elaborato grafico, e la planimetria catastale presente in Catasto (ultima del 28/12/2001) esistono difformità riassumibili come segue: lieve ma diversa distribuzione interna a seguito di sovrapposizione della planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi. Ne consegue pertanto che l'attuale consistenza non corrisponde a quella in cui andrebbe variata oggi catastalmente con la nuova planimetria.

Si precisa che non esiste il tramezzo divisorio nell'atrio comune al subalterno 11 e al subalterno 12 e pertanto , ad oggi, le due unità immobiliari sono comunicanti.

Si rende pertanto necessaria una Variazione Catastale delle n. 2 unità immobiliari ed i cui **costi** , comprensivi di oneri esese tecniche professionali, sono stimabili all'incirca in **€ 1.100,00** (€ 1.000 per spese tecniche ed € 100,00 per n. 2 tributi -€ 50,00 cadauno- da corrispondere all'Ufficio Territorio competente).

Ovviamente dette variazioni catastali ricorrerebbero solo dopo la presentazione dell'Istanza di Condono edilizio da parte dell'aggiudicatario, così come meglio successivamente esplicitata al quesito 2.6.

Dalle ricerche su SISTER si è evinto che esistono diversi elaborati planimetrici succedutisi nel tempo e riferiti alla particella 113 di che trattasi e da cui evincere l'attribuzione di parti comuni dell'intero stabile.

Dalla storia dei dati catastali si desume che tutto il fabbricato è stato realizzato su terreno formato da n. 2 particelle (n. 113 e n. 114 del Foglio 10) e che, con riferimento al primo elaborato planimetrico del 26/05/2000 n. 99049, viene richiamato il Tipo Mappale n. 1687 del 01/08/1991 da cui si evince che è avvenuta una fusione delle due particelle originarie nell'attuale particella unica n. 113 (sempre al foglio 10) ; altresì, relativamente alla numerazione storica degli attuali subalterni (n. 11 e n. 12), sempre a partire dal primo elaborato planimetrico del 26/05/2000 n. 99049 *(costituzione delle u.i. di che trattasi)*, si evince che si trattava di *ex subalterni n. 7 e n. 8*, rispettivamente di Categoie A/2 (abitazione) e F/4 (in corso di definizione); successivamente, con pratica n. 495363 in atti dal 28/12/2001 e causale "*diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione*" , si giungeva alla attuale definizione delle consistenze, delle categorie e classi dei subalterni n. 11 e n. 12 .

Si precisa, pertanto, che dal 26/05/2000 al 28/12/2001, a tale variazione catastale, ha corrisposto una modifica sostanziale nella consistenza materiale delle unità immobiliari attuali oggetto di espropriazione immobiliare. Nulla invece è mutato rispetto agli intestati delle u.i. , sempre attribuibili a[redacted]

Tutto ciò premesso, poichè i dati indicati nell'atto di pignoramento originario e nella nota di trascrizione sono relativi ad un fabbricato, al tempo, in corso di costruzione e pertanto non ancora definite nell'elenco subalterni, non esiste esatta rispondenza formale con i dati catastali attuali.

2.5 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto *(Risposta quesito 5)*

Alla luce delle considerazioni di cui ai precedenti punti 2.3. e 2.4. , allo stato attuale le due unità immobiliari risultano essere un *unicum* tale non possedere indipendenza funzionale, per cui il lotto di vendita sarà unico.

Piena proprietà di unità immobiliari su due livelli, intero piano secondo ed intero piano terzo (mansardato) catastali, tra loro comunicanti tramite scala interna e con ingresso unico al piano secondo a cui si accede da una scala esterna in comune con altre u.i. presenti nel fabbricato (B.C.N.C. sub 9), attraversando precedentemente la corte esterna con scalinata (B.C.N.C. sub 2) a partire dal cancello pedonale di via Roma n. 3 in Vibonati (SA) .

Al primo livello (piano secondo) è composta da un ingresso con scala interna, una camera da letto, una cucina-soggiorno, due bagni, una seconda cucina, una zona pranzo, un secondo soggiorno, un corridoio-disimpegno, un balcone ed un terrazzo coperto; al secondo livello (piano terzo mansardato) è composta da un ampio disimpegno, una camera da letto matrimoniale con guardaroba e bagno padronale accessibili internamente, n. 2 ripostigli e zona lavanderia con relativo corridoio di distribuzione; una camera da letto con bagno e guardaroba interni; altre n. 2 camere da letto con disimpegno e bagno esclusivo diretto.

I beni staggiti sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati, il primo, al Foglio **10** particella **113** sub **12**, cat. **A/2**, classe **7**, consistenza **8 vani** , superficie catastale **192 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **743,70** , il secondo, al Foglio **10** particella **113** sub **11**, cat. **A/2**, classe **6**, consistenza **17 vani** , superficie catastale **287 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **1316,97** .

Il descritto stato dei luoghi <u>non corrisponde</u> alla consistenza catastale attuale per via delle ragioni innanzi esposte e riscontrate nei sopralluoghi (utilizzazione zona notte/zona giorno su due livelli).

L'edificio ricade, secondo PRG vigente, come Zona Territoriale Omogenea di tipo E2 (agricola) ed è stato originariamente realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vibonati in data 24/05/1977 protocollo n. 1505 e successive varianti e titoli edilizi, ma lo stato dei luoghi <u>non è conforme</u> a quanto autorizzato (vedasi punto 2.6 per la verifica dei beni sotto profilo edilizio ed urbanistico).

Valore a base d'asta € 509.792,68 .

2.6 Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico *(Risposta quesito 6)*

L'edificio in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento ricade nella perimetrazione del P.R.G. vigente, secondo le relative NTA, in Zona Territoriale Omogenea di tipo E2 (agricola).

Tale zona si trova a ridosso del Centro Storico della città e non ha altri vincoli urbanistici.

<u>Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibonati non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi specifici riguardanti l'immobile *de quo*.</u> Tuttavia, stando a quanto riportato nelle relazioni trasmesse dal RUP

protempore del Comune di Vibonati, l'inizio della costruzione di tutto il fabbricato attuale risale al 1977, a seguito di Licenza Edilizia prot. 1505 del 24/05/1977, intestata al Sig. Vincenzo Bruni (ex proprietario del terreno) e successiva Concessione in Variante a detta Licenza Edilizia ottenuta in data 30/03/1978 con prot. 282, sempre a nome del Sig. Vincenzo Bruni (così come si evince dagli estratti di protocollo cartaceo allegati alla presente perizia) e successivamente "*ricollegata"* al [redacted] divenuto il nuovo proprietario del terreno a decorrere dal 26/05/1978 in virtù di atto di compravendita per Notaio Pugliese La Corte Raffaele. Considerata l'impossibilità, da parte del sottoscritto, di prendere visione dei summenzionati titoli edilizi "originari" del fabbricato, non è dato sapere, inoltre, se la Licenza Edilizia di Variante del 1978 sia mai stata effettivamente volturata, come invece avrebbe dovuto essere, a nome del [redacted]

In ragione della carenza documentale nel Comune di Vibonati, in data 01.02.2022 (cfr. Allegato) , lo scrivente Ctu ha chiesto al [redacted] copia di tutti i titoli edilizi in suo possesso e che insistono sui beni, a decorrere dalla prima licenza edilizia del 1977 sino ad oggi (es. licenze, varianti, richieste di ampliamenti, DIA, SCIA o CILA) , nonché copia di eventuale documentazione attestante la pendenza e/o il rilascio di sanatorie edilizie sugli immobili medesimi.

Il [redacted] ha esibito documentazione *tecnico-amministrativa* relativa soltanto a periodi temporalmente successivi ai summenzionati titoli edilizi originari e pertanto, ad oggi, il sottoscritto è impossibilitato ad esibirne copia tra i documenti allegati al presente elaborato peritale.

Al fine di verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimenti autorizzativi, tuttavia, è possibile far riferimento e reperire notizie tecniche e grafiche attendibili del fabbricato, in cui insistono le unità immobiliari pignorate, analizzando la documentazione trasmessa dal [redacted] (concessioni edilizie ed elaborate grafici allegati con visti e timbri del Comune di Vibonati), benchè successivi a quelli che hanno dato origine al fabbricato iniziale.

Lo stato dei luoghi come si presenta ad oggi è frutto di diverse trasformazioni ed ampliamenti edilizi susseguitesi tra il 1981 ed il 1993, determinandone l'aspetto e la consistenza di oggi, di gran lunga più grande rispetto al fabbricato originario.

Con concessione edilizia del 27.02.1980, prot. 901 , pratica 2072/1921 (da intendersi 1981) , quale variante in sanatoria alle precedenti n. 2 concessioni del 1978 e del 1980, si realizzava parte del sottotetto attuale (che insisteva sulla vecchia superficie coperta del fabbricato originario) , con la prescrizione che *" il sottotetto non deve essere destinato ad abitazione";* con concessione edilizia del 18.05.1987 , prot.3084 , pratica 3097 veniva realizzato il portico aperto su tre lati a più livelli con scala di collegamento(mai realizzata), quale ampliamento del corpo di fabbrica iniziale.

Con la concessione edilizia di variante (alla precedente del 1987), in data 30.01.1990, prot. 503, pratica 4075, sempre con scala di collegamento (mai realizzata), si autorizzava la realizzazione del portico aperto; infine, con concessione edilizia del 22.05.1993, prot. 3689, pratica 81/1993 si realizzava la copertura di un terrazzo annesso al fabbricato,al livello di piano sottotetto esistente.
Pertanto, dall'analisi di questa documentazione, assunte come atti amministrativi di riferimento per lo scrivente CTU, si evince che lo stato dei luoghi attuale non è conforme alle concessioni edilizie summenzionate relativamente alle diverse trasformazioni ed ampliamenti edilizi susseguitesi tra il 1981 ed il 1993, trattandosi, nella fattiscpecie, di ampliamenti a terrazzo e coperture che avrebbero dovuto dare origini a superfici scoperte e non nuove cubature , così come di fatto sono attuamente. Si precisa che dette opere di trasformazione ed ampliamento sono state realizzate dopo il pignoramento iniziale del 1986.
Inoltre va evidenziato che le n. 3 istanze di condono edilizio presentate il 28.02.1995, ai sensi della Legge 724-1994, allegate al presente eleborato peritale ed esibite dalla amministrazione pubblica allo scrivente, nulla hanno a che fare con le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare; peraltro lo stato delle procedure di dette istanze è ancora in corso di definizione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Vibonati.
Tutto ciò premesso, sebbene l'epoca di realizzazione degli abusi edilizi che hanno portato alla configurazione attuale delle unità immobiliari, oggetto di procedura esecutiva, sia presumibilmente e temporalemente collocabile nei primi anni '90 (1993) , trattandosi nella fattispecie di trasformazioni e ampliamenti accaduti successivamente alla data del pignoramento iniziale (1986) , le ragioni del credito sono antecedenti all'esecuzione degli abusi stessi e, pertanto, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare , **ricorrono le condizioni di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985.**
Potrà quindi essere presentata istanza di concessione in sanatoria dal futuro aggiudicatario entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, facendo ricorso all' **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003**. Stando a quanto richiesto all'UT del Comune, ad oggi , non risultano essere mai state emesse ordinanze di demolizioni.
I costi relativi ed ai fini della quantificazione dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione sono quelli previsti dal Condono Edilizio del 2004.

OBLAZIONE (Tabella C) -tipologia 1 di abuso edilizio per immobili residenziali-:
Piano secondo - Superficie res. coperta 38,60 mq X € 100/mq = **€ 3.860,00** (sala pranzo+cucina)
Piano Terzo - Superficie residenziale coperta 266,75 mq X € 100/mq = **€ 26.675,00**
Piano Terzo – Superficie non res. coperta 50,90 mq X € 100,00 /mq x 0,60 = **€ 3.054,00**

ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI (Tabella D) -per Ampliamento/Comuni fino a 10000 abitanti-:

Piano Secondo – Superficie res. coperta 38,60 mq X € 38,00 /mq = **€ 1.466,80** (sala pranzo+cucina)

Piano Terzo - Superficie res. coperta 266,75 mq X € 38,00 /mq = **€ 10.136,50**

Piano Terzo – Superficie non res. coperta 50,90 mq X € 38,00 /mq x 0,60 = **€ 1.160,52**

Totale complessivo pari a € **€ 46.352,82** (salvo verifiche e conferme dell'U.T. del Comune)

A detti costi vanno aggiunti i costi professionali per il perfezionamento delle istanza di condono e presumibilmente quantizzabili in **€ 5.000,00 €** (oneri e spese professionali per grafici, perizie, certificato statico-sismico, accatastamento e altro).

Per le u.i. di che trattasi non è stato mai rilasciato Certificato di Agibilità correlabile.

2.7 Stato di possesso degli immobili *(Risposta quesito 7)*

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalla [redacted]

Ciò in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, giusta sentenza di separazione del Tribunale di Lagonegro n. 428/2015 del 04.12.2015, RG n. 1158/2009 .

Si precisa che, ad oggi, tale circostanza di separazione non risulta ancora annotata dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vibonati (SA) e, pertanto, nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, nonchè sul certificato di stato civile, [redacted]

Nel sopralluogo del 11.01.2022 sono stati gli stessi coniugi a consegnarmi copia della sentenza di separazione giudiziale summenzionata (che si produce tra gli allegati all'eleborato peritale).

Trattansosi, quindi, di un compendio di immobili occupato da soggetti terzi con titolo non opponibile alla procedura, viene determinato un eventuale canone di locazione annuo di mercato pari all'incirca a € 20.000,00 € (circa € 3,00/MqLordo/mese –valore OMI-) , nonchè un'eventuale indennità di occupazione da richiesdersi, in misura ridotta, in caso di obbligo di immediato rilascio degli immobili pignorati a seguito di richiesta da parte degli organi della procedura e da calcolarsi successivamente a far data dall'atto di trasferimento del compendio di vendita- lotto unico-.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene *(Risposta quesito 8)*

a) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale al ex coniuge, giusta sentenza di separazione del Tribunale di Lagonegro n. 428/2015 del 04.12.2015, RG n. 1158/2009

b) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1)Pignoramento immobiliare del 5 luglio 1986, Trascritto a Salerno il 01.08.1986 al Reg. Gen. 18511, Reg. Part. 15220, ad oggi regolarmente rinnovato con nota di trascrizione in data 30.01.2022 Registro Generale 3633 e Registro Particolare 337 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1267 del 2000).
2)Difformità urbanistico-edilizie ed il cui costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 2.6. , è pari a **€ 51.352,82** ;
3) Difformità Catastali ed il cui costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 2.4. , è pari a **€ 1.100,00** .

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Le pretese creditorie nella procedura esecutiva di che trattasi sono collegate alla [redacted] rl in qualità di creditore intervenuto .

Si precisa che l'altro creditore intervenuto Equitalia Polis Spa ha rinunciato il 18.03.2022 per estinzione del debito, così come risulta agli atti della procedura sul Pst giustizia.

2.9 **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**. *(Risposta quesito 9)*

2.10

I beni immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.11 **Verifica l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**. *(Risposta quesito 10)*

Il bene pignorato non è gravato da altri pesi o oneri di tipo diversi da quelli di cui al punto 2.8.

2.12 **Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**. *(Risposta quesito 11)*

Dalle informazioni reperite, pur risultando le unità immobiliari inserite in un contesto condominiale (i subalterni di cui ai sub nn. 6, 14 e 16 [redacted] e pertanto con parti in comune con altre unità immobiliari presenti nella palazzina , quali la copertura e le facciate, non esistono le Tabelle Millesimali, ne tantomeno un Regolamento Condominiale e quindi non esistono spese straordinarie deliberate, nè spese scadute e/o non pagate.

Sui cespiti staggiti pende la procedura esecutiva immobiliare di che trattasi (vedasi formalità allegata alla presente relazione peritale).

2.12 Valutazione complessiva dei beni *(Risposta quesito 12)*

Per la determinazione del valore dei beni, lo scrivente, ha applicato il procedimento di stima sintetico per confronto. Ha eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato presso le agenzie immobiliari territoriali.

Tenuto conto dell'appetibilità del bene, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, la panoramicità, la vetustà della struttura, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, il buon grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, è giunto alla individuazione del **valore finale determinato per *mq di superficie commerciale.***

Ha confrontato tale costo con quello di beni con caratteristiche simili pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente è giunto, infine, alla individuazione di un prezzo medio per superficie commerciale pari a

€/m² 950,00 per gli immobili di che trattasi.

È risultato, dunque, il seguente valore UNICO:

Identificazione catastale	Sup. comm. in m²	€/m²	Valore
Unità immobiliare in Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibonati al **Foglio 10 p.lla 113 sub 11**, cat. A/2, classe 6, vani 17, superficie catastale tootale 287 , Rendita € 1316,97 via Roma n. 3 – piano 2 - **QUOTA 1/1** Unità immobiliare in Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibonati al **Foglio 10 p.lla 113 sub 12**, cat. A/2, classe 7, vani 8, superficie catastale tootale 192 , Rendita € 743,70 via Roma n. 3 – piano 2 – **QUOTA 1/1**	587, 89	950,00	**€ 558.495,50**
N. 2 Unità immobiliari in Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibonati al **Foglio 10 p.lla 113 sub 2 e sub 9 BENI COMUNI NON CENSIBILI QUOTA 2/4**	150,00 mq	50,00	**€ 3.750,00** (2/4 del totale)

Al valore così determinato **vanno sottratte € 52.452,82** quali spese e costi relativi a diritti di segreteria, oblazioni, oneri, tributi e eper onorari professionali, per cui **il valore finale del LOTTO UNICO è pari ad**

€ 509.792,68 (euro Cinquecentoseimilaequarantadue/68).

2.13. Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

(Risposta quesito 13)

Il compendio staggito è di proprietà esclusiva de[redacted]er cui non necessita divisione in quote.

Relativamente al Subalterni 2 e 9 , trattandosi di B.C.N.C., comuni ai Sub 6 e 10, la quota di valutaione è pari a 2/4.

2.14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. *(Risposta quesito 14)*

[redacted] inoltre il [redacted] risulta coniugato con la [redacted] in regime di separazione dei beni, così come risulta dal certificato di matrimonio per estratto ed allegato in calce, anche se separato in virtù di sentenza di separazione del Tribunale di Lagonegro n. 428/2015 del 04.12.2015, RG n. 1158/2009.

Si precisa che, ad oggi, tale circostanza di separazione non risulta ancora annotata dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vibonati (SA),

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili oggetto di stima, ubicati in via Roma n. 3 nel Comune di Vibonati (SA), riportati attualmente in Catasto Fabbricati al Foglio **10** particella **113** sub **12**, cat. **A/2**, classe **7**, consistenza **8 vani** , superficie catastale **192 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **743,70** ed al Foglio **10** particella **113** sub **11**, cat. **A/2**, classe **6**, consistenza **17 vani** , superficie catastale **287 mq** , via Roma, 3, piano **2°**, rendita Euro **1316,97** è, in sintesi, il seguente:

LOTTO UNICO	Valore stimato	Valore al netto delle decurtazioni
***N. 2* Unità immobiliari** riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati(SA) al **Foglio 10 Particella 113 Subalterni 11 e 12** , in via Roma n. 3	**€ 562.245,50**	**€ 509.792,68**

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Illustrussima per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione:

1. Fotografie e planimetrie dello stato reale dei luoghi;
2. Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Vibonati;
   1) n. 2 relazioni del Responsabile del Procedimento con allegati stralci di protocollo di archivio comunale;
   2) atti amministrativi tecnici rinvenuti (n. 3 istanze di condono edilizio);
   3) stracio di P.R.G. e relativo stralcio di NTA (norme tecniche di attuazione) per la zona interessata;
3. Verbali di sopralluogo del CTU con ricevute PEC;
4. Ispezioni Catastali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Documentazione Ufficio Anagrafe del Comune di Vibonati;
7. Documentazione prodotta dal [redacted] per il tramite del difensore [redacted] su richiesta del CTU:
   Parte A:
   1) Atto di mutuo originario del 1982 con allegata nota di trascrizione;
   2) Atto di pignoramento originario;
   3) Ordinanza presidenziale provvisoria + Sentenza di separazione dei coniugi del Tribunale di Lagonegro;
   Parte B:
   4) Copie di titoli edilizi autorizzativi dal 1981 al 1993.

Alatri, lì 04/05/2022

CTU
Architetto Antonio Rossi