

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA:

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Manzione, con studio in Polla, in Via Giardini n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°2248, con istanza del 30/05/2022, veniva nominato C.T.U. dal Tribunale di Lagonegro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.Aniello Maria De Piano.

Il sottoscritto, prestava il giuramento di rito il 08/06/2022, e accettava l'incarico affidatogli.

Il compito assegnato dal Giudice per l'Esecuzione al C.T.U., consiste nel redigere una perizia estimativa attestante il valore di un immobile sito nel Comune di Atena Lucana per il procedimento RGE 80/2018 a carico della Sig. [REDACTED]

Il C.T.U. dovrà attestare il valore di mercato del bene, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale gli immobili nel particolare, o, comunque, in generale una determinata proprietà, sarebbe venduta alla data di valutazione dopo un'adeguata promozione e senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta. Tale perizia si rende necessaria in virtù del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 80/2013, promosso dai creditori precedenti: [REDACTED]

[REDACTED] data 20/02/2023 ho eseguito l'accesso all'immobile come da Verbale di inizio operazioni peritali (vedi allegato 9).

Il CTU quindi dovrà rispondere ai seguenti quesiti elencati nel mandato ricevuto e di seguito elencati:

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritti reali

L'esecutato [REDACTED] possiede 1/1 della proprietà degli immobili pignorati in separazione dei beni con la [REDACTED] 3 (vedi allegato 6-7).

Beni oggetto del pignoramento

L'immobile è sito nel Comune di Atena Lucana provincia di Salerno censito in N.C.E.U foglio 12 part. 798 in Viale Kennedy 27.



Fig. 01 Planimetria catastale (vedi anche ALL.2)

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una sostanziale difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale riguardo la distribuzione dei vani interni, per le operazioni di stima si assumerà come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene oggetto di stima è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di un atto di compravendita n.9072, trascritto il 21/12/2001 ai nn. 37251/28154 dal Sig. [REDACTED]

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/12/2001 - Registro Particolare 28154 Registro Generale 37251 Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 9072 del 23/11/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13047 del 2000

ELENCO DELLE FORMALITÀ : vedi ALL.1

Il bene oggetto di stima è da considerarsi un unico lotto.

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto della perizia estimativa è situato nel Comune di Atena Lucana in Viale Kennedy parte alta del territorio comunale non molto lontano dal centro storico e nelle vicinanze del Municipio, l'area è caratterizzata da un edilizia prevalentemente residenziale. L'edificio è composto da un piano seminterrato al quale si accede da Via Giuseppe Di Santi, da un piano terra, da un piano primo e un piano secondo. La struttura dell'immobile è realizzata in struttura portante in calcestruzzo armato con compagnatura esterna in laterizio. Il piano seminterrato è composto due ambienti destinati a deposito, il piano terra ospita l'ingresso alla residenza e un locale commerciale al quale si accede da Viale Kennedy, il piano secondo al quale si accede attraverso una scala comune e composto da un soggiorno cucina, un disimpegno tre camere da letto, due bagni ed un terrazzo che affaccia su Viale Kennedy. Le finiture interne quali pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di ottima qualità come pure i sanitari. Gli infissi e serramenti esterni sono con telaio in legno con doppio vetro sono di ottima qualità, con chiusure oscuranti. Per quel che riguarda l'impiantistica, quella elettrica risulta in buone condizioni, l'impianto termico è costituito da terminali in metallo alimentati da caldaia a gas metano. Non risulta esserci l'attestato di prestazione energetica il cui costo di acquisizione è nell'ordine dei 500€

Planimetria stato di fatto ALL.5 - Foto All.8

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Storia catastale

L'edificio risulta accatasto al Foglio 12 part.798 sub-1. In allegato n.2 è riportata la visura storica e attuale dell'immobile.

Difformità riscontrate

Risultano sostanziali difformità riscontrate che riguardano la distribuzione degli spazi interni al piano secondo rispetto alle piante catastali.

Quantificazione dei costi delle difformità riscontrate

La spesa prevista per la regolarizzazione della difformità catastale e per la richiesta del certificato di agibilità è stimabile nella somma di 1000€ da sottrarre al valore finale di stima.

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1 - proprietà di 1/1, Edificio ubicato in Atena Lucana in Viale Kennedy; così articolato: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo ed area esterna prospiciente Viale Kennedy, è composta da 8,5 vani catastali, confina con Via Giuseppe di Santi a nord, con part.797 ad ovest, con part.799 a est, con Viale Kennedy a sud.

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 135.674,00**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione rilasciata dall' Ufficio tecnico Comunale di cui si allega la documentazione (vedi all.6) gli immobili risultano conformi ai progetti presentati

L'edificio risulta regolare dal punto di vista urbanistico, segue l'elenco dei procedimenti autorizzativi allegati (vedi all.3):

Concessione edilizia in sanatoria : n.117/86 del 02/05/1986 rilasciata il 05/09/2002 n. prot.5194

DIA: prot. 9174 del 27/12/2005 opere interne

DIA: prot. 5718 del 06/09/2006 variante al progetto presentato con DIA prot. 9174 del 27/12/2005

Dal punto della regolarità urbanistica l'edificio risulta conforme al Pdf (Piano di Fabbricazione)

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è posseduto dal

Diritto di: Proprietà per 1/1

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene diversi da quelli originati dalla presente procedura esecutiva.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese condominiali.

Parametri di Valutazione

SUPERFICIE COMMERCIALE (NORMALIZZATA) NORMA UNI 10750-2005			
COMPONENTE	SUPERFICIE lorda (mq)	COEFFICIENTE NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA (mq)
PIANO SEMINTERRATO	81,80	0.60	49,08
PIANO TERRA	58,72	1,00	58,72
PIANO SECONDO	107,00	1,00	107,00
TERRAZZE E BALCONI	14,04	0.30 fino a 25 mq 0,10 quota eccedente	4,21
AREE ESTERNE	35,73	0.1	3,57
		TOTALE	222,58 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

I prezzi al mq sono stati dedotti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI vedi All.4

Valore minimo 610 €/mq

Valore massimo 740 €/mq

Valore medio 675 €/mq

V.N.U. = Valore Normale Unitario

V.N.U. = Valore medio x Superficie commerciale = 225,8mq x 675,00 = 152.415,00 €

Quindi il valore stimato dell'immobile corrisponde a **152.415,00 €** a cui bisogna togliere una percentuale tra il 10% e il 20 % come richiesto dal Quesito 12 , in questo caso vista la qualità dell'immobile si ritiene sufficiente una riduzione del valore V.N. del 10 % a cui bisogna ancora



sottrarre le spese per l'aggiornamento catastale e il certificato di agibilità quantificate al quesito 4 in 1000€ e i costi dell'attestato energetico di 500€



Prezzo a base d'asta 135.674,00 € in lettere Centotrentacinquemilaseicentocinquantaquattro,00 Euro



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.



Non esistono quote indivise

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Vedi all.9



ELENCO ALLEGATI

ALL.1- Conservatoria Elenco sintetico delle formalità

ALL.2 - Mappa catastale Planimetria Catastale Visure catastali

ALL.3 – Concessioni e autorizzazioni edilizie

ALL.4 – Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALL.5 – Planimetria stato di Fatto

ALL. 6 - Certificato di matrimonio

ALL.7 – Certificato stato di civile

ALL.8 – Foto

ALL.9– Verbale di inizio operazioni peritali

Data e luogo

.../.../2023 Polla

II CTU

